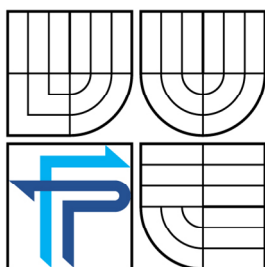


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ  
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF FINANCES

# FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

FINANCING OF THE DEVELOPMENT PROJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE  
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

MICHAELA MOUČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

doc. Ing. MÁRIA REŽŇÁKOVÁ, CSc.

BRNO 2009



## **Anotace**

Bakalářská práce se zabývá problematikou posouzení vhodnosti financování developerských projektů, konkrétně bytové výstavby. Obsahuje také návrh doporučeného financování pro projekt Atriové vily Císařka – II. etapa společnosti Akro Real, a.s..

## **Annotation**

The Bachelor thesis is dealing with the relevant questions to judge the usefulness of financing the development projects, especially the housing construction. It contains as well the recommended proposal of financing the Atrium Villas Císařka – II. stage of Akro Real, a.s. company.

## **Klíčová slova**

Developerský projekt

Financování developerského projektu

Bytová výstavba

Projektové financování

Finanční analýza

Úroková sazba

## **Key words**

Development project

Financing of the development project

Housing construction

Project financing

Financial analyse

Interest rate

**Bibliografická citace**

MOUČKOVÁ, M. *Financování developerského projektu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 66 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Mária Režňáková, CSc.

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 25. května 2009

-----

Podpis

### **Poděkování**

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce paní Doc. Ing. Márii Režňákové, CSc. za zájem, připomínky a čas, který věnovala mé práci. Dále bych ráda poděkovala za spolupráci firmě Akro Real a.s., a to zejména panu Ing. Lukáši Najmanovi za konzultace a pomoc při řešení obtížných situací.

## **OBSAH:**

1	ÚVOD .....	9
2	CÍL BAKALÁŘSKÉ PRÁCE .....	10
3	DEVELOPERSKÉ PROJEKTY .....	11
3.1	Základní pojmy související s developerskými projekty .....	11
3.1.1	Základní pojmy ze zákona č. 72/1994 Sb. ....	11
3.1.2	Katastr nemovitostí České republiky .....	12
3.2	Fáze developerského projektu .....	13
3.2.1	Přípravná (předinvestiční) část projektu .....	13
3.2.2	Realizační (investiční) část projektu .....	14
3.2.3	Provozní část projektu .....	14
3.3	Rizika spojená s realizací developerských projektů .....	15
4	BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE .....	17
4.1	Požizovací hodnota bytů .....	19
4.1.1	Průměrná cena bytů ve vybraných městech EU .....	21
4.2	Bytová výstavba podle obcí a krajů .....	22
5	PROJEKTOVÉ FINANCOVÁNÍ .....	24
6	CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI .....	26
6.1	Podnikatelská činnost společnosti .....	26
6.2	Finanční situace společnosti .....	29
6.2.1	Horizontální analýza .....	29
6.2.2	Vertikální analýza .....	30
6.2.3	Ukazatele rentability .....	30
6.2.4	Ukazatele aktivity .....	31
6.2.5	Ukazatele likvidity .....	32
6.2.6	Ukazatele zadluženosti .....	33
6.3	Realizované developerské projekty .....	34
6.3.1	Projekt Viladům Liboc .....	34
6.3.2	Projekt Obytný dům u Kunratického lesa .....	35
6.3.3	Projekt Vila Tercia Střešovice .....	36
6.3.4	Projekt Bytový dům Panorama Barrandov .....	37
6.3.5	Projekt Areál řadových rodinných domů a bytů na Fialce II .....	39

6.3.6	Projekt Bydlení u lesa .....	40
6.3.7	Projekt Bytový dům Mikulova .....	41
6.3.8	Projekt Atriové vily Císařka – I. Etapa.....	42
6.4	Připravovaný investiční projekt – Atriové vily Císařka – II. a III. etapa .....	43
6.4.1	Atriové vily Císařka – II. etapa.....	46
7	MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ .....	52
7.1	Financování projektů bankovními úvěry .....	52
7.1.1	Podmínky České spořitelny .....	52
7.1.2	Podmínky Komerční banky .....	53
7.2	Spoluúčast budoucích majitelů .....	54
7.2.1	Možnost koupě bytové jednotky z vlastních zdrojů .....	55
7.2.2	Hypoteční úvěr.....	55
7.2.2.1	Vývoj hypotečního trhu .....	56
7.2.2.2	Podmínky České spořitelny a Komerční banky – hypoteční úvěr.....	57
7.2.3	Stavební spoření.....	58
7.2.3.1	Vývoj ve stavebním spoření .....	58
7.2.3.2	Podmínky České spořitelny a Komerční banky – stavební spoření.....	59
7.3	Vývoj úrokových sazeb při poskytnutí úvěrů k financování bytových potřeb ...	60
8	ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ .....	62
9	ZÁVĚR .....	63
10	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	64
11	PŘÍLOHY .....	66
11.1	Seznam tabulek .....	66
11.2	Seznam grafů .....	67
11.3	Seznam obrázků.....	67
11.4	Seznam příloh .....	68



# 1 ÚVOD

Ve své bakalářské práci se zabývám problematikou financování developerských projektů. Pro svou bakalářskou práci jsem si vybrala projekt společnosti Akro Real, a.s. a to Atriové vily Císařka – II. etapa. Důvodem mého výběru byla zajímavost a nadčasovost již realizovaných projektů.

Současná situace na trhu s bydlením dle studie „Finanční krize v rezidenčním developmentu“ společností Hyposervis a Deloitte, znamená ochlazení českého rezidenčního trhu, způsobené výrazným poklesem poptávky. Ten byl primárně způsoben odčerpáním části poptávky z následujících let již v roce 2007 (změna DPH u stavebních prací a očekávané zdražení nemovitostí) a uspokojením bytové potřeby silných ročníků. Vliv světové a hospodářské krize na český trh je spíše druhotný.

Podle odhadu budoucího vývoje se dá očekávat, že po osmi letech růstu, nastane ochlazení a určitá korekce cen. Předpokládá se výraznější segmentace trhu z pohledu zákazníků dle kvality a moderního designu. Všeobecně se pro rok 2009 očekává pokles cen rezidenčních nemovitostí v důsledku současných událostí a to až na ceny z roku 2006. Také je pravděpodobné, že bude docházet ke spojování jednotlivých developerů do větších skupin a ke vstupu nových subjektů do odvětví rezidenčního developmentu z řad významných průmyslových a investičních uskupení.

Přesto z dlouhodobého pohledu představují rezidenční nemovitosti i přes občasné výkyvy v ceně výhodnou investici, v delším časovém horizontu vykazují cenovou stabilitu antiinflační efekt.

## **2 CÍL BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

Cílem mé bakalářské práce je posouzení variantních způsobů financování a návrh doporučení pro financování konkrétního developerského projektu.

V práci se zaměřím na možnosti financování konkrétního developerského projektu Atriové vily Císařka – II. etapa, realizovaného společností Akro Real, a.s.. Tato druhá etapa zahrnuje výstavbu osmi atriových vil, jejíž výstavba bude dokončena v zimě roku 2009.

Posuzovala jsem možnosti financování u dvou bankovních subjektů, konkrétně u České spořitelny a Komerční banky. Hlavním kritériem byly podmínky, které nabízejí svým klientům. Jednalo se zejména o úrokové sazby, poplatky za služby a jejich přístup k zákazníkům.

Důvodem výběru České spořitelny je skutečnost, že firma Akro Real, a.s. jejím prostřednictvím financuje veškeré své projekty. Komerční banku jsem vybrala jako jednoho z představitelů českého bankovního sektoru.

## 3 DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

### 3.1 Základní pojmy související s developerskými projekty

Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti (bytových domů, kanceláří, nákupních center apod.) za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci následně její pronájem nebo prodej.

Tato bakalářská práce se zaměřuje na bytovou výstavbu.

#### 3.1.1 Základní pojmy ze zákona č. 72/1994 Sb.

Vyložením pojmů dle zákona č. 72/1994 Sb. se rozumí

**Budovou** trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy.

**Bytem** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

**Nebytovým prostorem** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

**Domem s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví** taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1992 Sb.

**Rozestavěným bytem** místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**Společnými částmi domu** části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).

**Jednotkou** byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

**Zastavěným pozemkem** pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu.

### 3.1.2 Katastr nemovitostí České republiky

Současný katastr nemovitostí České republiky, stojící na právní úpravě z roku 1993, je významnou institucí, se kterou musí jak developer, tak i klienti a banka spolupracovat. Je souborem údajů o nemovitostech v České republice, zahrnuje jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Je veden jako informační systém o území České republiky.

Účelem katastru nemovitostí je zejména zprostředkovat přehled o tom, jaké nemovitosti se na území České republiky nacházejí, jaká věcná práva k těmto nemovitostem existují. Katastr nemovitostí je seznamem veřejným a to zejména z důvodu právní jistoty. Údaje z něj poskytují pracoviště katastrálních úřadů ve formě veřejných listin, k údajům

vedených ve formě počítačových souborů může každý získat dálkový přístup pomocí počítačové sítě.

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva k nemovitostem vzniklá na smluvním základě (vlastnické právo, zástavní právo, předkupní právo nebo věcné břemeno). Katastrální úřad ve správním řízení posuzuje předložené smlouvy a další dokumenty, rozhoduje o povolení vkladu a na základě těchto rozhodnutí provádí zápis práv do katastru nemovitostí. Věcné právo k nemovitosti vzniká až dnem zápisu do katastru nemovitostí.

## **3.2 Fáze developerského projektu**

Developerský projekt prochází zpravidla třemi fázemi: přípravná, realizační a provozní.

### **3.2.1 Přípravná (předinvestiční) část projektu**

Tato fáze je základním výchozím předpokladem úspěšné realizace projektu a jeho fungování. Investor musí zhodnotit proveditelnost projektu. Developer zde řeší zejména ekonomickou stránku projektu, zjišťuje náklady na projekt a dobu návratnosti investice. Vstupní informace, které jsou podkladem pro rozhodnutí managementu, vychází z marketingové činnosti, z ekonomické činnosti a z vyhledávání nových podnikatelských příležitostí.

Předinvestiční příprava větších investičních celků by měla zahrnovat tři části: identifikace podnikatelských příležitostí, předběžná technicko-ekonomická studie a prováděcí technicko-ekonomickou studii.

Identifikace podnikatelských příležitostí zahrnuje posouzení vhodnosti lokality z hlediska záměru, z hlediska ČR, infrastruktury, inženýrských sítí. Důležitá je také dopravní dostupnost a srovnání projektu s podobnými v dané lokalitě. Při předběžné technicko - ekonomická studii již dochází ke zpracování variant developerského projektu. Zjišťujeme vliv projektu na životní prostředí, jeho realizovatelnost, finanční

zajištění a zejména celkové ekonomické zhodnocení a návratnost investice. Poslední částí je prováděcí technicko - ekonomická studie. Zde dochází k analýze trhu, zpracovává se marketingová strategie a určují se termíny realizace developerského projektu.<sup>1</sup>

### **3.2.2 Realizační (investiční) část projektu**

Tato etapa zahrnuje nákup pozemku a samotnou realizaci stavby. Investor realizuje prvotní investice pořízením pozemku, budovy či nákupem rozpracovaného projektu (na základě kupní smlouvy). V této fázi je také důležité provést výběrová řízení na subjekty, které se budou podílet na realizaci developerského projektu. Abychom mohli stavbu provést, musíme zajistit některé poklady jako je studie/návrh stavby, dokumentace pro územní a stavební řízení a také dokumentace pro výběr dodavatele. Dochází zde již k uzavírání budoucích smluv s klienty, které musí obsahovat kromě zákonem stanovených náležitostí smlouvy jako je předmět díla, cena a platební podmínky, ještě přesně specifikovaný předmět díla, standardní provedení, popis nadstandardu, stanovení splátkového kalendáře a termín o úplném převodu díla. V průběhu výstavby by měla probíhat kontrola ekonomie projektu. Jelikož cílem projektu je dosažení zisku, je nutné sledovat náklady a výnosy, clientské změny, které mohou cenu díla snížit resp. zvýšit a provádět průběžné kontrolní kalkulace.<sup>2</sup>

### **3.2.3 Provozní část projektu**

Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi je závěrečnou fází a zároveň cílem developera. Developerovi je samozřejmě okruh potenciálních finálních investorů předem známý a projekt se mnohdy provádí na základě předběžné smlouvy. Prodej projektu se zpravidla provádí formou prodeje projektové společnosti, která byla pro daný projekt zřízena. Jednání mezi developerem a finálním investorem obvykle trvají několik měsíců a začínají v dostatečném předstihu před otevřením projektové budovy a zahájením činnosti projektu. Finální investor provádí právní audit projektové

---

<sup>1</sup> Marek (2006)

<sup>2</sup> Marek (2006)

společnosti, zejména ve vztahu k nemovitostem. Zkoumá se zda je projektová společnost řádným vlastníkem nemovitosti, zda bylo vydáno platné územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí a zda jsou dané nájemní smlouvy platné a vymahatelné. Převod nemovitého majetku na smluvního vlastníka se provádí písemně formou prohlášení podle zákona č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, musí obsahovat předmět převodu nemovitostí a výkresovou dokumentaci s vyznačením společných částí domu a podlahových ploch. Předání objektu vlastníkovi (konečnému uživateli) provádí správce, zpravidla Facility management, formou smlouvy o převodu nebo kupní smlouvy. Součástí předávacího protokolu jsou přílohy jako podmínky pro užívání stavby, dokumentace skutečného provedení, statický výpočet, provozní řád a reklamační řád. Technicko - ekonomické vyhodnocení projektu, které se provádí po dokončení stavby vypracovává vedoucí developerského projektu. Jedná se o finanční, ekonomické, marketingové i technické zhodnocení.<sup>3</sup>

### **3.3 Rizika spojená s realizací developerských projektů**

V běžné investiční praxi bývají očekávané peněžní toky z projektu, zejména očekávané peněžní příjmy, většinou nejisté. Převážná část nefinančních podniků své peněžní prostředky vkládá do hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku. V těchto případech přicházejí podniky do styku s rizikem téměř u každé investice.

Podnikatelské riziko je možné definovat jako nebezpečí, že se dosažené výsledky podnikání budou odchylovat od předpokládaných výsledků. Tyto odchylky mohou být buď žádoucí (příznivé) – např. vyšší výsledky v rentabilitě nebo nežádoucí (nepříznivé) – např. dosažení ztráty. Odchylky mohou být také různě intenzivní.

Analýzou rizika investičních projektů rozumíme určitý postup práce s rizikem v souvislosti s investováním. Tento postup zahrnuje základní fáze jako je určení kritických faktorů rizika a stanovení bodu zvratu investičního projektu, kvantifikaci rizika pomocí statistických metod, přípravu a realizaci způsobů snížení rizika a přípravu plánů korekčních opatření pro budoucnost.

---

<sup>3</sup> Marek (2006)

Podle Josefa Valacha (2006) jde při určení kritických faktorů rizika investičního projektu o výběr rozhodujících faktorů, které ovlivňují celý investiční projekt. Změny těchto faktorů způsobují velké změny v efektivnosti investičního projektu. Většinou jsou to ceny realizace, výkon na zařízení, časové využití zařízení apod. Kritické faktory se zjišťují pomocí analýzy citlivosti. Čím větší je citlivost projektu na příslušný faktor, tím větší riziko mu vzniká a tím větší pozornost musí být tomuto faktoru věnována. Dalším bodem je stanovení bodu zvratu (vyrovnání) investičního projektu, kde jde o vymezení kritické výše nějaké veličiny, od níž se projekt stává nevýhodný. Při této veličině začne čistá současná hodnota projektu nabývat záporných hodnot. Bod zvratu investičního projektu se stanoví tak, že se kvantifikuje čistá současná hodnota pro různé úrovně vybrané veličiny, bodem zvratu je pak taková úroveň vybrané veličiny, při níž se čistá současná hodnota rovná 0. Následuje kvantifikace rizika pomocí různých statistických metod a jeho důsledků na ekonomická kritéria projektu. V podstatě jde o stanovení pravděpodobnosti rizikových situací, o stanovení očekávaných peněžních příjmů a rozptylu peněžních příjmů apod. Někdy je možné použít techniky „varovného scénáře“, kdy určíme efektivnost investice při značně nepříznivých podmínkách. Poté připravíme a realizujeme plány, jak snížit způsobená rizika. Na závěr jsou plánována korekčních opatření pro budoucnost, a to pro určité vybrané kritické situace. Tyto kritické situace se, i přes dočasné snížení rizika, mohou objevit opět. K tomu je potřeba tyto rizikové faktory poznat, aktualizovat a vytvořit finanční rezervy pro případnou realizaci.



## **4 BYTOVÁ VÝSTAVBA V ČESKÉ REPUBLICE**

### **Zahájené byty**

Dle údajů Českého statistického úřadu ve 4.čtvrtletí 2008 byla zahájena výstavba 9 686 bytů, což ve srovnání se stejným obdobím roku 2007 znamená pokles o 19,1% (-2 292 bytů). Rostl počet zahájených bytů v rodinných domech o 6,6% (+335 bytů) a bytů v přístavbách, nadstavbách a vestavbách, a to jak v rodinných domech o 3,7% (+ 18 bytů), tak i v domech bytových o 7,0% (+33 bytů). Nejvýraznější pokles počtu zahájených bytů nastal u bytových domů o 44,7% (-2 107 bytů).

Za rok 2008 bylo zahájeno 43 531 bytů a ve srovnání s rokem 2007 došlo k poklesu o 0,6% (-265 bytů). Vývoj roku 2008 byl diferencovaný: v prvním pololetí byl zaznamenán vzestup, ve druhém pololetí pokles.

### **Dokončené byty**

Ve 4.čtvrtletí 2008 bylo dokončeno 12 397 bytů, což představuje meziroční pokles o 30,4% (-5436 bytů). Pokles počtu bytů byl zčásti ovlivněn vysokou srovnávací základnou z roku 2007. počet dokončených bytů vzrostl pouze v kategorii rodinných domů o 8,3% (+517 bytů) a stavebně upravených nebytových prostor o 15,9% (+102 bytů). V ostatních kategoriích byl zaznamenán pokles, nejvýrazněji u bytů v bytových domech o 59,8% (-5 435 bytů).

V roce 2008 bylo dokončeno 38 383 bytů, což ve srovnání s rokem 2007 představovalo pokles o 7,8% (-3266 bytů). Průběh v jednotlivých čtvrtletích byl značně rozdílný. Zatímco v prvních třech počet dokončených bytů meziročně rostl, propad ve 4. čtvrtletí způsobil i celkový pokles v roce 2008.

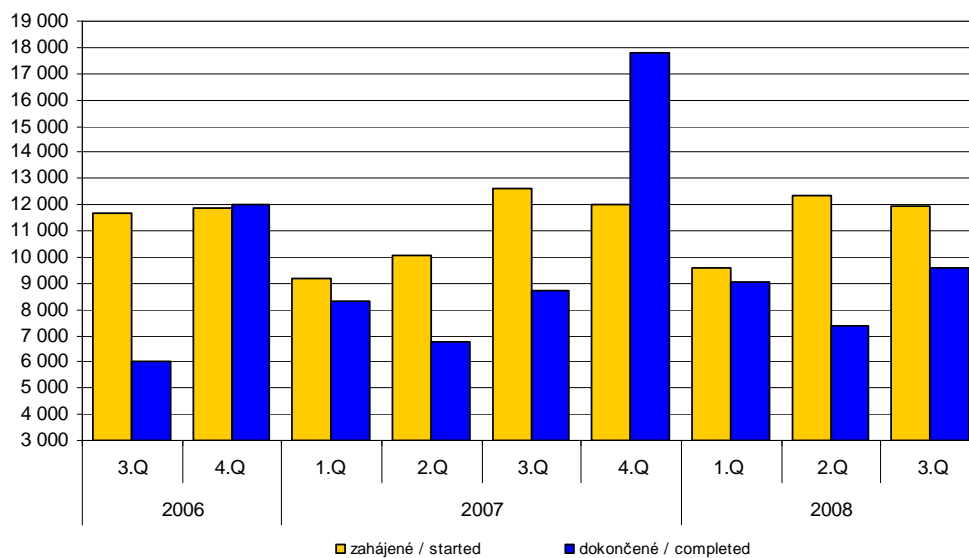
### **Rozestavěné byty**

Celkový počet 176 120 rozestavěných bytů se k 31.12.2008 ve srovnání se stejným obdobím loňského roku zvýšil o 3,0% (+5 149 bytů). Nejvyšší podíl na rozestavěnosti byl u rodinných domů 50,6% a u bytových domů 19,0%

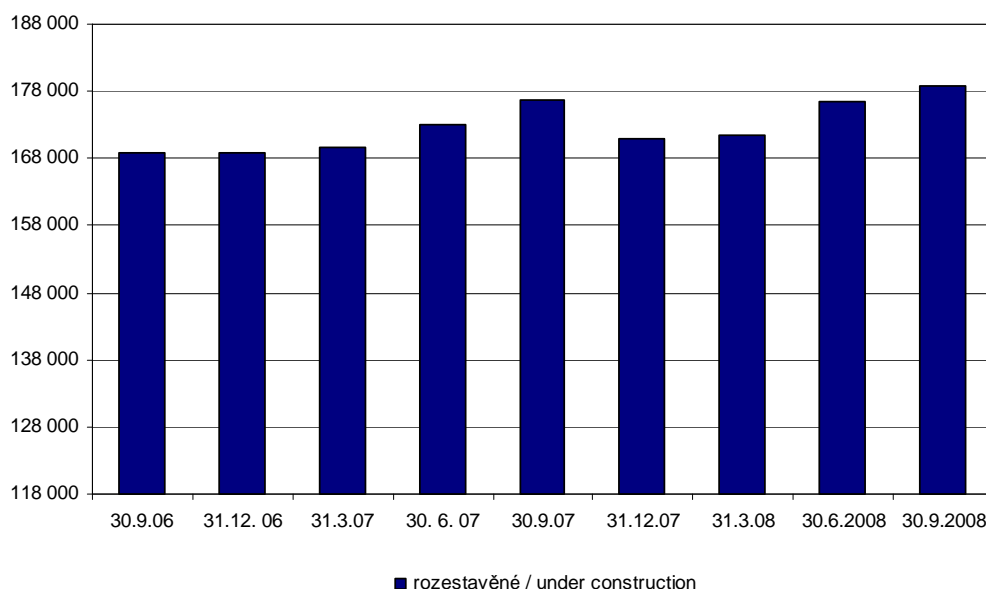
### Modernizace bytů (na základě stavebního oznámení nebo povolení)

Ve 4. čtvrtletí byla dokončena modernizace 5 996 bytů, což je o 13,1% více než ve stejném období roku 2007.

### Bytová výstavba v České republice v letech 2006 - 2008 *Housing construction in the CR 2006 - 2008*



graf 1: Bytová výstavba v ČR v letech 2006 – 2008 (zahájené + dokončené), zdroj: ČSÚ (2009)



graf 2: Bytová výstavba v ČR v letech 2006 – 2008 (rozestavěné), zdroj: ČSÚ (2009)

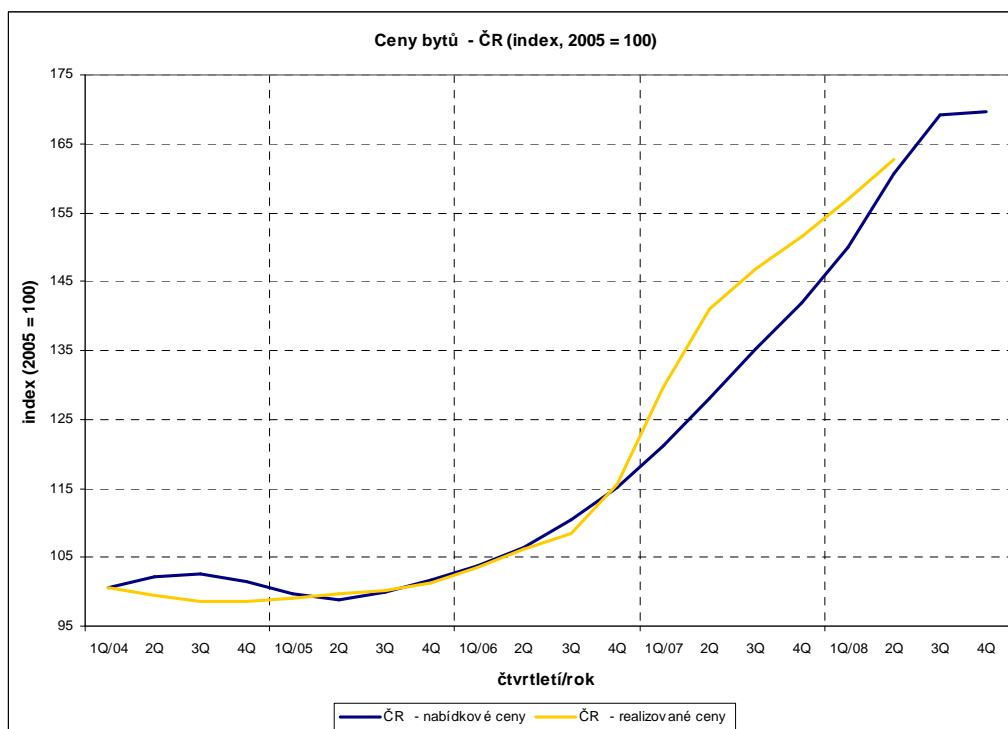
Podle údajů Ministerstva průmyslu a obchodu bylo v roce 2008 vydáno 122 242 stavebních povolení, což znamená meziroční nárůst o 4,1%. Počet stavebních povolení rostl u všech sledovaných staveb, růst byl nejvíce ovlivněn vysokým počtem vydaných povolení na novou stavbu. Orientační hodnota staveb vzrostla na 390,8 mld.Kč a to je o 9,3% více.

	Stavební povolení		Orientační hodnota	
	Počet	Meziroční změna (%)	Mld. Kč	Meziroční změna (%)
Bytové budovy	47 389	0,2	121,8	5,0
Nebytové budovy	22 404	8,9	132,4	7,0
Stavby na ochranu životního prostředí	19 199	0,6	33,0	26,3
Ostatní stavby	33 250	9,3	103,6	12,9

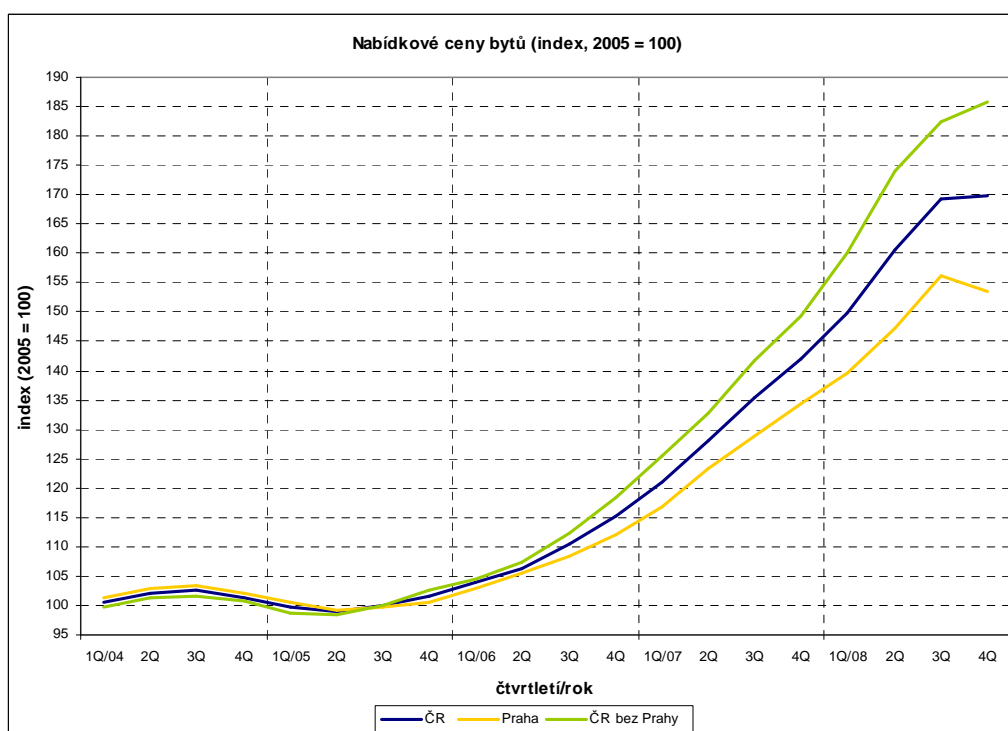
**Tabulka 1: Struktura stavebních povolení, orientační hodnota povolených staveb, zdroj: ČSÚ (2009)**

## 4.1 Pořizovací hodnota bytů

Ceny bytů v České republice rostly s mírnými výkyvy nepřetržitě téměř patnáct let. Nemovitosti výrazně zdražovaly zejména v roce 2007, standardní byt o rozloze 68 metrů čtverečních zdražil mimo hlavní město až o 34%, v Praze pak až o 22% oproti roku 2006. V současné době se růst cen bytů v rámci celé České republiky téměř zastavil. Výjimkou jsou nadstandardní luxusní byty v „prime“ lokalitách, kde byl růst v posledních letech pomalejší. Nabídkové ceny bytů se začaly snižovat v posledním loňském čtvrtletí. Růst nabídkových cen bytů ve 3. čtvrtletí loňského roku poprvé od roku 2005 zpomalil. Změna indexu růstu nabídkových cen mezi 3. a 4. čtvrtletím 2008 byla pouze 0,4%. Ve srovnání s 3. čtvrtletím roku 2007 byly ceny bytů v Praze o 1,7% nižší. Do cen bytů se již v druhé polovině roku 2008 začaly promítat negativní faktory nasycenosti rezidenčního trhu a „finanční“ krize.



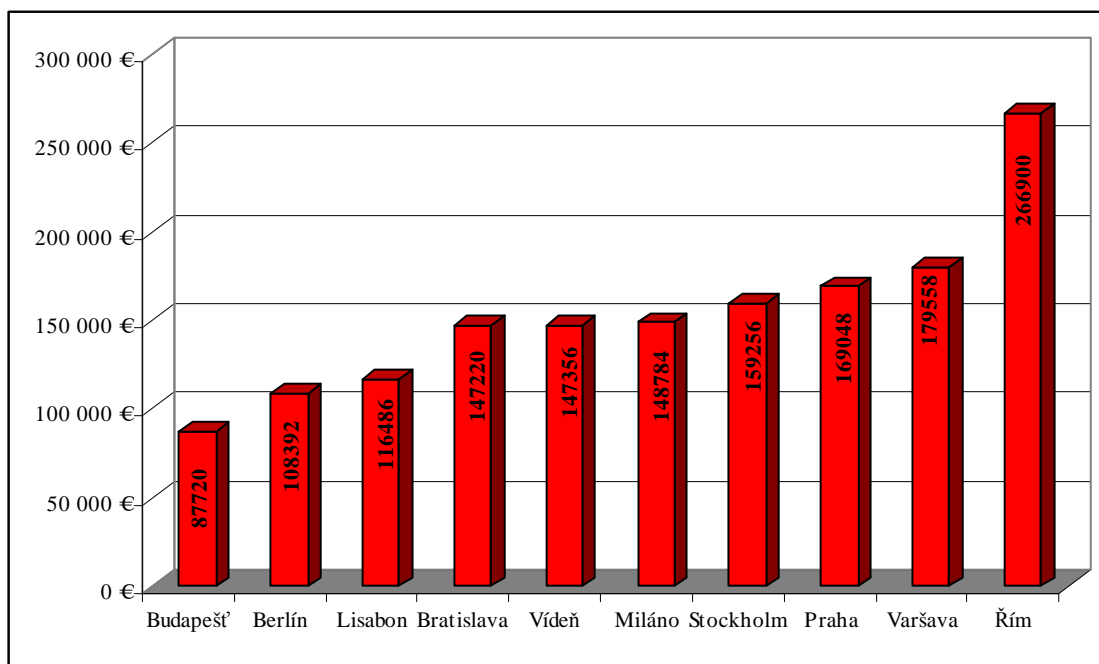
**graf 3: Ceny bytů ČR, zdroj: ČSÚ (2009)**



**graf 4: Nabídkové ceny bytů ČR, zdroj: ČSÚ (2009)**

#### 4.1.1 Průměrná cena bytů ve vybraných městech EU

Vybraných států EU zaujalo hlavní město České republiky – Praha v prvním pololetí roku 2008 třetí místo ve výši ceny průměrně velkého bytu o velikosti 68 metrů čtverečních. Dražší byly už jen Varšava a Řím. Naopak jedním z nejlevnějších porovnávaných měst byl Berlín, kde byt stojí o něco málo více než 100 000 EUR.



graf 5: průměrná cena bytu v EUR, zdroj: ČSÚ, King sturge, REMAX, Deloitte (2009)

## 4.2 Bytová výstavba podle obcí a krajů

V České republice byla, dle údajů Českého statistického úřadu, ve 4. čtvrtletí roku 2008 zahájena výstavba 9 686 bytů, z toho největší podíl činily rodinné domy a to 5 405. Nerozsáhlejší výstavba proběhla ve Středočeském kraji, byla zde zahájena výstavba 2 009 domů. Naopak výstavba nejméně domů byla zahájena v kraji Karlovarském.

Zahájené byty v 4. čtvrtletí 2008 v krajích České republiky

Území	Celek	v tom v							Moder. byt. fondu
		Rodin. dům	Bytov. dům	nástavbách, přístavbách a vestavbách k		Domech s pečovatel. službou a domovech - penziónech	Nebyt. stavbách (budov.)	Stavebně upravených nebytových prostorách	
				Rodin. domům	Bytov. domům				
Česká republika	9 686	5 405	2 606	506	502	82	458	127	6 029
z toho kraj/region:									
Hl. m. Praha	1 611	187	1 159	23	160	0	77	5	1 666
Středočeský	2 009	1 546	314	62	28	2	49	8	420
Jihočeský	664	461	79	47	18	0	56	3	263
Plzeňský	453	281	72	37	47	0	7	9	65
Karlovarský	204	122	25	12	25	0	17	3	142
Ústecký	436	203	114	18	20	0	70	11	376
Liberecký	283	193	59	12	5	0	14	0	25
Královéhradecký	561	308	201	24	8	1	11	8	200
Pardubický	485	388	5	24	32	15	2	19	168
Vysočina	241	190	0	19	24	0	7	1	108
Jihomoravský	949	515	132	78	75	58	61	30	877
Olomoucký	563	267	212	41	16	0	19	8	558
Zlínský	403	242	64	49	0	5	34	9	394
Moravskoslezský	824	502	170	60	44	1	34	13	767

Tabulka 2: Zahájené byty ve 4. čtvrtletí 2008, zdroj: ČSÚ (2009)

Z údajů Českého statistického úřadu vyplývá, že v České republice byla ve 4. čtvrtletí roku 2008 dokončena výstavba 12 397 domů z toho 6 751 rodinných domů. Nejvíce domů bylo dokončeno ve Středočeském kraji a to 1 442, na druhé straně byla dokončena výstavba nejméně domů opět v kraji Karlovarském.

#### Dokončené byty v 4. čtvrtletí 2008 v krajích České republiky

Území	Celek	v tom v							Moder. byt. fondu
		Rodin. dům	Bytov. dům	nástavbách, přístavbách a vestavbách k		Domech s pečovatel. službou a domovech-penzionéech	Nebyt. stavbách (budov.)	Stavebně upravených nebytových prostorách	
				Rodin. domům	Bytov. domům				
Česká republika	12 397	6 751	3 650	488	479	161	123	745	5 996
z toho kraj/region:									
Hl. m. Praha	1 442	285	893	13	176	39	17	19	1 391
Středočeský	2 538	1 747	537	68	51	25	9	101	468
Jihočeský	879	595	140	32	30	2	6	74	165
Plzeňský	1 002	380	341	23	55	0	19	184	75
Karlovarský	156	114	32	3	4	0	2	1	56
Ústecký	321	269	4	11	6	0	2	29	120
Liberecký	658	241	327	13	15	9	4	49	52
Královéhradecký	714	383	246	37	17	0	20	11	139
Pardubický	788	476	237	27	18	0	5	25	137
Vysočina	554	342	136	43	13	0	2	18	87
Jihomoravský	1 252	579	440	58	60	80	12	23	1 740
Olomoucký	598	380	131	45	27	0	5	10	914
Zlínský	468	310	90	44	6	0	8	10	309
Moravskoslezský	1 027	650	96	71	1	6	12	191	343

**Tabulka 3: Dokončené byty ve 4. čtvrtletí 2008, zdroj: ČSÚ (2009)**

## 5 PROJEKTOVÉ FINANCOVÁNÍ

Dle knihy Josefa Valacha (2006) se pojem projektové financování používá zejména při finančním krytí rozsáhlých a kapitálově náročných investičních akcí. Je těsně svázáno s prognózovaným efektem vybraného projektu a pouze v malé míře se opírá o vlastní zdroje podniku.

Východiskem projektového financování je existence rozsáhlého investičního projektu s podrobnou finanční a projektovou dokumentací. Tyto dokumentace musí být ohodnoceny nezávislými experty. Dále je nutné oddělit financování projektu od stávající aktiv podniku. Toho dosáhneme založením speciální projektové firmy, do níž soustředíme veškeré zdroje na připravovaný projekt. Nejvyšší podíl finančních zdrojů je poskytován syndikovanými střednědobými a dlouhodobými úvěry bank. Podíl vlastního kapitálu je nízký, obvykle kolem 20%. Důvodem založení speciální projektové firmy je co nejvíce separovat financování projektu od stávajících aktiv podniku. Velký důraz je kladen na ochranu věřitelů rozsáhlých investičních projektů a to formou speciální záruk ve fázích jak výstavby tak i provozování investice. Ve fázi výstavby jsou to záruka za zpoždění a záruky stavebních firem (např. záruka za provedení kontraktu, za provedení stavby, akontační záruka). Ve fázi provozní jsou např. smluvní kontrakty na dodávky surovin či odběr výrobků. Splátky dlouhodobých úvěrů jsou voleny tak, aby co nejlépe odpovídaly možnostem projektu vytvářet peněžní prostředky na jejich úhradu. Splátky jsou při projektovém financování hrazeny z peněžních toků, které jsou získány provozováním projektových aktiv.

Účastníky projektového financování jsou sponzoři projektu, kteří vkládají do projektu kapitál (např.: mateřský podnik, stavební firmy, budoucí dodavatelé, odběratelé). Dále projektová firma soustřeďující kapitál, zajišťující technicko – ekonomickou přípravu investice a dohody se stavební firmou. Zajišťuje také půjčky a jištění vůči bankám plus dohody s budoucími dodavateli odběrateli. Výstavbu uskutečňuje stavební firma, v některých případech to může být i více firem. Nositelem hlavního zdroje financování projektu jsou banky. Ty plní různé funkce jako, že spolupracují s projektovou firmou při



zpracování dokumentu o projektu, nechávají ocenit riziko projektu nezávislými experty a kontrolují plnění podmínek v úvěrové smlouvě.

Důležitou výhodou projektového financování je zejména to, že dochází k přenášení značné části rizika projektu na banky a že původnímu podniku se dluhy vůči bankám neobjevují v bilanci. Někdy bývá také jednodušší sjednat úvěr na projekt, než odděleně zajišťovat úvěry pro několik podniků, které vystupují samostatně.

## **6 CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI**

Společnost Akro Real, a.s. byla založena dne 30.11.1996 sepsáním zakladatelské smlouvy akcionáři. Obchodní soud provedl zápis do obchodního rejstříku dne 10.2.1997. Akro Real, a.s. je ryze českou developerskou společností

Základní kapitál společnosti činí 5 000 000 Kč. Tento kapitál pochází z čistě českých zdrojů. Akcionáři jsou fyzické osoby, jejichž finanční zázemí vzniklo převážně ve společnosti Software 602, která vešla ve známost textovým editorem T602. Cizí kapitál společnosti pochází z vlastních půjček akcionářů v hodnotě 73 000 000 Kč.

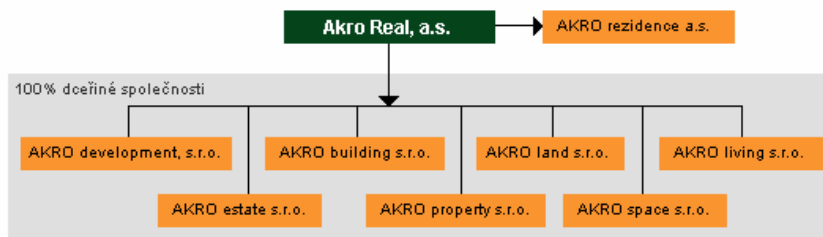
### **6.1 Podnikatelská činnost společnosti**

Společnost Akro Real,a.s. se zaměřuje na výstavbu kvalitního, architektonicky zdařilého bydlení v Praze, v klidných lokalitách obklopených zelení. Projekty jsou realizovány na vlastních pozemcích zasazených do stávající zástavby se snadno dostupnou infrastrukturou. Činnost společnosti je zaměřena na development malých a středních projektů v oblasti bytové a komerční výstavby. Zabývá se přípravou projektů od zajištění pozemků, případně objektů určených k rekonstrukci, získání územního rozhodnutí, stavebního povolení až po zajištění financování.

V průběhu a po dokončení projektu zajišťuje společnost získání konkrétních klientů pro koupi či nájem daných objektů a jejich částí.

Vedlejší činností společnosti je čisté zprostředkování prodejů či pronájmů, zajišťování finančních projektů v oblasti nemovitostí.

Projekty realizuje především prostřednictvím svých 100% dceřiných společností, pro které zajišťuje činnosti spojené s administrativou, marketingem, inženýringem a prodejem.



**Obrázek 1: Korporátní struktura společnosti Akro Real,a.s.**

### **Dceřiné společnosti:**

AKRO development, s.r.o., tato společnost v roce 2001 realizovala projekt Vila Tercia. V březnu roku 2007 prodala poslední mezonetový byt z projektu Bydlení u lesa v Praze 6 – Kamýku, který nabízel celkem 49 bytových jednotek. V průběhu roku 2007 dále vyvíjela činnost v oblasti inženýringu na plánovaném projektu s názvem Bytový dům pod Ladronkou, tak aby na konci roku 2008 obdržela územní rozhodnutí. Vlastní výstavba je plánovaná na rok 2010, jelikož administrativní budova, která se na pozemku nachází, se v současné době využívá jako technické administrativní zázemí pro stavbu projektu Atriové vily Císařka. Společnost AKRO development, s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2007 ziskem ve výši 634 000 Kč a ke konci roku vykazovala závazek vůči mateřské společnosti Akro Real, a.s. ve výši 4 100 000 Kč na základě smlouvy o půjčce. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb AKRO development, s.r.o. činily za rok 2007 částku ve výši 1 410 000 Kč.

AKRO estate s.r.o. v letech 2002 – 2005 realizovala projekt Areál řadových rodinných domů na bytů na Fialce II.. V roce 2007 nerealizovala ani nepřipravovala žádný projekt. Své hospodaření skončila se ztrátou ve výši 285 000 Kč a ke konci roku 2007 vykazovala závazek vůči společnosti Akro Real, a.s. ve výši 800 000 Kč.

AKRO building s.r.o. zakoupila v únoru 2003 bytový dům „Zborovská“ za účelem provedení kompletní rekonstrukce a následného prodeje bytových a nebytových jednotek, případně prodeje jinému subjektu jako celku. Nemovitost byla prodána jako celek v červnu 2004. V listopadu 2004 zakoupila bytový dům „Petrská“ za stejným účelem. Tato nemovitost byla prodána jako celek v dubnu 2006. Společnost AKRO building, s.r.o. v průběhu roku 2007 podnikala kroky směřující k vydání stavebního

povolení k provedení rekonstrukce historického činžovního domu Vozová 6 v Praze 2 a uvolňovala byty od nájemních smluv. Dům byl jako celek prodán v roce 2008 italskému investorovi. Společnost skončila své hospodaření v roce 2007 ztrátou ve výši 8 813 000 Kč. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb AKRO building, s.r.o. činily ke konci roku 2007 částku 1 110 000 Kč a závazky vůči společnosti Akro Real, a.s. byly ve výši 183 000 Kč na základě smlouvy o půjčce.

AKRO property s.r.o. zahájila v roce 2007 výstavbu I. etapy projektu Atriové vily Císařka v Praze 5 zahrnující 4 luxusní vily. V únoru 2008 bylo vydáno stavební povolení na II. etapu, ve které bude zbudováno dalších 8 vil. Výstavba je financována prostřednictvím úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s. v celkové výši 180 000 000 Kč. AKRO property, s.r.o. skončila své hospodaření v roce 2007 ztrátou ve výši 610 000 Kč. Příjmy Akro Real, a.s. z poskytovaných služeb za rok 2007 byly 9 215 000 Kč a závazky vůči společnosti Akro Real, a.s. činily 20 400 000 Kč na základě smlouvy o půjčce.

AKRO land s.r.o. v roce 2007 řešila přetrvávající problémy související s vydáním stavebního povolení pro projekt Rodinné domy Březiněves v Praze 8, který bude zahrnovat 61 rodinných domů. Projekt bude realizován v roce 2009. Společnost skončila své hospodaření v roce 2007 se ztrátou 219 000 Kč a vykazovala závazek vůči Akro Real, a.s. z titulu smluv půjčky ve výši 37 280 000 Kč. Příjmy Akro Real, a.s. za služby poskytnuté společnosti AKRO land, s.r.o. byly 1 767 000 Kč.

AKRO space s.r.o. v únoru 2007 zkolaudovala projekt Bytový dům Mikulova v Praze 4. Všechny 53 bytových jednotek bylo předáno novým vlastníkům během tří měsíců od kolaudace. Jednalo se o nejrychleji prodaný projekt v historii firmy. Společnost skončila hospodaření v roce 2007 se ziskem 13 635 000 Kč a ke konci roku 2007 evidovala pohledávku za Akro Real, a.s. ve výši 20 500 000 Kč na základě smluv o půjčce. Příjmy společnosti Akro Real, a.s. za poskytnuté služby činily 5 441 000 Kč.

AKRO Living, s.r.o. byla zapsána do obchodního rejstříku v březnu 2007. Tato společnost zakoupila v listopadu 2007 pozemky v katastrálním území Vršovice

za účelem výstavby projektu Bytový dům Roháčovi kasárny. Své hospodaření v roce 2007 skončila se ztrátou 99 000 Kč a ke konci roku měla závazek vůči Akro Real, a.s. ve výši 18 501 000 Kč na základě smluv o půjčce.

FINEP & AKRO development, a.s. (v 50% vlastnictví Akro Real, a.s.) v roce 2000 realizovala architektonicky zajímavý projekt Bytový dům Panorama Barrandov. Své hospodaření skončila v roce 2007 se ziskem 9 890 000 Kč.

## 6.2 Finanční situace společnosti

Zjištění finanční situace společnosti Akro Real, a.s. je provedeno formou finanční analýzy a to jejími vybranými finančními ukazateli. Vzhledem k tomu, že tato společnost je auditovaná, výkazy za rok 2008, budou zpracovány až k 30.6.2009. Z toho důvodu byly ke zjištění finanční situace použity rozvaha, výkaz zisků a ztrát a přehled o finančních tocích z let 2005, 2006 a 2007.

### 6.2.1 Horizontální analýza

Horizontální analýza nebo-li analýza trendů slouží k porovnání změny ukazatelů v čase, tedy konkrétně meziroční změny jednotlivých položek finančních výkazů.

Výkaz zisků a ztrát, Rozvaha	Výpočet	2005 – 2006	2006 - 2007
Tržby za prodej zboží	$((\text{aktuální rok} - \text{minulý rok}) / \text{minulý rok}) * 100\%$	-	35,00%
Výkony		13,58%	10,49%
Výkonová spotřeba		32,56%	29,76%
Přidaná hodnota		0,83%	-7,37%
Provozní HV		42,50%	239,08%
HV po zdanění		-80,56%	478,78%
Celková aktiva		3,34%	13,61%
Stálá aktiva		4,11%	15,09%
Dlouhodobý hmotný majetek		91,13%	146,36%
Dlouhodobý finanční majetek		2,25%	9,86%
Oběžná aktiva		-13,97%	-7,91%
Zásoby		-31,53%	13,16%
Krátkodobé pohledávky		30,18%	13,16%
Krátkodobý finanční majetek		-50,24%	-54,57%
VK		-8,18%	75,66%
Cizí zdroje		7,48%	-5,56%
Dlouhodobé závazky		-5,34%	-14,66%
Krátkodobé závazky		10,48%	-3,74%
Bankovní úvěry a výpomoci		-	-

**Tabulka 4: Horizontální analýza**

## 6.2.2 Vertikální analýza

V případě vertikální analýzy jinak také analýzy komponent posuzujeme jednotlivé složky majetku a kapitálu naší společnosti. Zajímá nás tedy struktura aktiv a pasiv. Ekonomická stabilita záleží na schopnosti udržet rovnovážný stav majetku a kapitálu. Výhodou této metody je, že umožňuje srovnávat analýzy z předchozích let, neboť není závislá na inflaci.

Rozvaha	Výpočet	2005	2006	2007
Stálá aktiva	(daná položka / celková aktiva/pasiva) * 100%	93,06%	93,75%	94,97%
Dlouhodobý hmotný majetek		1,94%	3,59%	7,79%
Dlouhodobý finanční majetek		91,11%	90,16%	87,18%
Oběžná aktiva		6,86%	5,71%	4,63%
Zásoby		0,15%	0,10%	0,09%
Krátkodobé pohledávky		3,06%	3,85%	3,84%
Krátkodobý finanční majetek		3,65%	1,76%	0,70%
VK		26,46%	23,51%	36,35%
Cizí zdroje		73,52%	76,47%	63,56%
Dlouhodobé závazky		13,92%	12,75%	9,58%
Krátkodobé závazky		59,59%	63,71%	53,98%
Bankovní úvěry a výpomoci		-	-	-

Tabulka 5: Vertikální analýza

Výše krátkodobých závazků je způsobena především závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení (kolem 80%) a závazky – ovládající a řídící osoba (kolem 26%).

## 6.2.3 Ukazatele rentability

Poměřují zisk dosažený podnikáním a výší výdajů, kterých bylo užito k jeho dosažení. Používáme 4 ukazatele: ROI – rentabilita vloženého kapitálu, ROA – rentabilita celkového kapitálu, ROE – rentabilita vlastního kapitálu a ROS – rentabilita tržeb.

Rozvaha + Výkaz zisků a ztrát	Výpočet	2005	2006	2007
ROI	(provozní HV / celkový kapitál) * 100%	-0,50%	-0,69%	-2,07%
ROA	(EAT / celková aktiva) * 100%	20,50%	3,86%	19,65%
ROE	(EAT / vlastní kapitál) * 100%	77,47%	16,40%	54,05%
ROS	(EAT / tržby) * 100%	192,86%	32,87%	172,12%

Tabulka 6: Ukazatele rentability

ROI : rentabilita vloženého kapitálu je záporná z důvodu záporného provozního hospodářského výsledku. Společnost dosahuje zisku prostřednictvím výnosů ve finanční oblasti.

ROA: rentabilita celkového kapitálu je v letech 2005 20,50% a 2007 19,65% velmi dobrá. V roce 2006 rentabilita výrazně klesla a to na 3,86%. Dle oborových průměru bylo ROA v letech 2006 a 2007 téměř 8%.

ROE: hodnotí přínos pro vlastníky. Tento přínos je v roce 2005 velmi vysoký až 77,47%, v roce 2006 naopak zásadně poklesl na 16,4% a v roce 2007 opět stoupá, celkově je kolísavý. Pro srovnání s oborovými průměry byl ROE ve stavebnictví v roce 2006 18% a v roce 2007 16,5%.

ROS: vidíme, že firma má extrémně vysokou rentabilitu tržeb, zejména v letech 2005 a 2006, téměř 200%, což značí výborné výsledky.

## 6.2.4 Ukazatele aktivity

Tyto ukazatele měří, jak efektivně firma hospodaří se svým majetkem, aktivy. Používáme několik ukazatelů: obrat celkových aktiv, obrat stálých aktiv, dobu obratu zásob. Postavení společnosti vzhledem k zákazníkům určují doba obratu krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů a doba obratu krátkodobých závazků z obchodních vztahů.

Rozvaha + Výkaz zisků a ztrát	Výpočet	2005	2006	2007
OCA	tržby / celková aktiva	0,106	0,117	0,114
OSA	tržby / stálá aktiva	0,114	0,125	0,120
DOZ	zásoby / denní tržby	5,246	3,149	2,849
DOKP	krát. pohled. z obchodních vztahů / denní tržby	103,434	113,868	107,736
DOKZ	krát. závaz. z obchodních vztahů / denní tržby	24,080	13,589	13,589

**Tabulka 7: Ukazatele aktivity**

OCA: firma má OCA menší než je dáno oborovým průměrem, který byl v roce 2005 1,74 a v roce 2006 to bylo 1,66.

OSA: požadované hodnoty by měly být vyšší jak u ukazatele využití celkových aktiv, což je v tomto případě splněno.

DOZ: udává průměrný počet dnů, po něž jsou zásoby vázány v podniku. Výsledky se v období snižují → dobrá situace.

DOKP: vyjadřuje období od okamžiku prodeje na obchodní úvěr, po které musí podnik v průměru čekat, než obdrží platby od svých zákazníků. Trend je rostoucí, což není příliš pozitivní.

DOKZ: tento ukazatel určuje ve dnech dobu, která uplyne mezi nákupem zásob a jejich úhradou. Jelikož je doba klesající, znamená to dobré výsledky.

## 6.2.5 Ukazatele likvidity

Likvidita neschopnost podniku přeměnit majetek na prostředky, jež je možné použít na úhradu závazků. Tyto ukazatele charakterizují schopnost firmy dostát svým závazkům. V praxi máme 3 ukazatele likvidity: III. stupně – běžná likvidita, II. stupně – pohotová likvidita a I. stupně – okamžitá likvidita.

Rozvaha + Výkaz zisků a ztrát	Výpočet	2005	2006	2007
III. stupeň – běžná	oběžná aktiva / (krátkodobé závazky + krátkodobé bankovní úvěry)	0,115	0,089	0,086
II. stupeň – pohotová	(finanční majetek + krátkodobé pohledávky) / (krátkodobé závazky + krátkodobé bankovní úvěry)	0,113	0,088	0,084
I. stupeň – okamžitá	finanční majetek / (krátkodobé závazky + krátkodobé bankovní úvěry)	0,061	0,028	0,013

**Tabulka 8: Ukazatele likvidity**

Všechny tři stupně likvidity jsou pod hodnotami oborových průměrů. Ty byly u běžné likvidity v roce 2005 1,40 a v roce 2006 1,43. Hodnoty pohotové likvidity byly v roce 2006 1,21, v 2006 1,26 a okamžitá likvidita zaznamenala hodnoty v roce 2005 0,27 a v roce 2006 0,22. Důvodem velmi nízkých hodnot je, že společnost má především stálá aktiva, jejichž efektivní rychlý prodej je prakticky nemožný a likvidita téměř nulová.



## 6.2.6 Ukazatele zadluženosti

Tyto ukazatele měří rozsah v jakém je podnik při financování svých potřeb závislý na cizích zdrojích. Používáme 4 ukazatele: celková zadluženost, koeficient samofinancování, doba splácení dluhu a úrokové krytí.

Rozvaha + Výkaz zisků a ztrát	Výpočet	2005	2006	2007
CZ	$(\text{cizí zdroje} / \text{celková aktiva}) * 100\%$	73,52%	76,47%	63,56%
KS	$\text{vlastní kapitál} / \text{celková aktiva} * 100\%$	26,50%	23,50%	36,40%
DSD	$(\text{cizí zdroje} - \text{finanční majetek}) / \text{provozní CF}$	2,016	8,576	102,190
ÚK	$\text{EBIT} / \text{nákladové úroky}$	6,84	2,40	8,52

**Tabulka 9: Ukazatele zadluženosti**

CZ: tento ukazatel se často nazývá „ukazatel věřitelského rizika“, neboť v případě likvidace firmy roste riziko věřitelů úměrně růstu její zadluženosti. Existuje zde zlaté pravidlo financování 50:50, 60:40 i 40:60. Celková zadluženost společnosti je v letech 2005, 2006 přes 70%, což je považováno za rizikové. Ovšem v roce 2007 již celková zadluženost klesá k 63%, a tak se přibližuje ke zlatému pravidlu financování.

KS: koeficient, značící finanční nezávislost, roste → dobrý trend. Požadována je opět hodnota 50%, přesto však nelze z ekonomického hlediska určit žádnou optimální hranici.

DSD: značí po kolika letech je podnik schopen splatit při stávající výkonnosti své dluhy. Měla by být klesající, což v případě společnosti Akro Real, a.s. není.

ÚK: ukazatel informuje o tom, kolikrát převyšuje zisk placené úroky. ÚK je jedním z důležitých kritérií při žádání o bankovní úvěr.

## 6.3 Realizované developerské projekty

### 6.3.1 Projekt Viladům Liboc

Pilotním projektem společnosti Akro Real, a.s. byl Viladům Liboc úspěšně dokončený na přelomu roku 1998/1999. Třípodlažní vila vyrostla na pozemku v Libocké ulici nedaleko Obory Hvězda.

Ke koupi do osobního vlastnictví bylo vybudováno pět bytových jednotek o velikosti od 64 m<sup>2</sup> do 142 m<sup>2</sup>. Ke každému bytu náleží sklep a jedno až dvě garážová stání, k přízemním bytům navíc vlastní zahrady. Cena za metr čtvereční bytové plochy byla stanovena na 38.900,-Kč/ atelier a 43 900 ,- Kč/ byt.

Objekt	Prodejní cena
Byt č. 1 a 2	á 4 250 000 Kč
Byt č. 3 a 4	á 3 700 000 Kč
Atelier č. 1 a 2	á 2 550 000 Kč
Balkón podkroví	19 900 Kč/m2
Terasa 2NP	19 900 Kč/m2
Terasa 1NP	12 000 Kč/m2
Zahrada	3 000 Kč/m2
Garážové stání	200 000 Kč /1 stání
Garáž	250 000 Kč/ 1 stání
<b>Cena celkem</b>	<b>21 000 000 Kč</b>

Tabulka 10: Projekt Viladům Liboc



Obrázek 2: Viladům Liboc



Obrázek 3: Viladům Liboc

### 6.3.2 Projekt Obytný dům u Kunratického lesa

Druhým projektem společnosti Akro Real, a.s. byl „Obytný dům u Kunratického lesa“, jehož výstavba byla zahájena na podzim roku 1998, kolaudace proběhla o rok později.

Čtyřpodlažní budova nabídla 18 bytových jednotek od 22 do 140 m<sup>2</sup>. Všechny byty jsou doplněny prostornými terasami, k přízemním bytům navíc náleží zahrádky tvořící samostatné přírodní zázemí. K vybavení domu patří hydraulický výtah, sušárna a místnost pro ukládání dětských kočárků a jízdních kol. Ke každému bytu náleží sklepní kóje a podzemní garážové stání. Parkovací možnosti rozšiřují venkovní mechanicky zabezpečená parkovací místa. Vybavení bytů je nadstandardní, součástí jsou i kuchyňské linky. Ceny za metr čtvereční bytové plochy se pohybují v rozmezí od 28.000,- do 34.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Bytová plocha	Balkon	Předzahrád.	Garáž. stání	Cena za m <sup>2</sup>		Cena jednotková		Cena celkem
				Bytová plocha	Balkon	Předzahrád.	Garáž. stání	bez DPH (5%)
89,37	20,58	ne	13,30	28 000 Kč	14 000 Kč		250 000 Kč	3 040 480 Kč
60,77	23,86	46,00	13,30	30 500 Kč	15 250 Kč	50 000 Kč	250 000 Kč	2 517 350 Kč
71,57	24,34	151,00	15,49	28 000 Kč	14 000 Kč	200 000 Kč	250 000 Kč	2 794 720 Kč
89,06	20,58	241,00	15,50	32 000 Kč	16 000 Kč	100 000 Kč	250 000 Kč	3 529 200 Kč
100,86	20,58	ne	15,50	33 000 Kč	16 500 Kč		250 000 Kč	3 917 950 Kč
59,71	22,76	ne	13,51	29 500 Kč	14 750 Kč		250 000 Kč	2 343 025 Kč
55,43	12,88	ne	13,30	33 000 Kč	16 500 Kč		250 000 Kč	2 291 710 Kč
93,90	22,95	ne	13,48	34 000 Kč	17 000 Kč		250 000 Kč	3 832 750 Kč
67,22	20,58	ne	15,00	32 000 Kč	16 000 Kč		250 000 Kč	2 730 320 Kč
100,84	20,58	ne	15,00	32 000 Kč	16 000 Kč		250 000 Kč	3 794 640 Kč
59,53	18,66	ne	15,49	29 500 Kč	14 750 Kč		250 000 Kč	2 281 370 Kč
55,43	ne	ne	13,30	32 500 Kč			250 000 Kč	2 051 475 Kč
95,16	19,18	ne	13,30	34 000 Kč	17 000 Kč		250 000 Kč	3 811 500 Kč
66,86	20,58	ne	13,30	32 000 Kč	16 000 Kč		250 000 Kč	2 718 800 Kč
137,48	22,84	ne	2*15,5	33 000 Kč	16 500 Kč		500 000 Kč	5 431 700 Kč
22,44	6,37	ne	ne	33 000 Kč	16 500 Kč			845 625 Kč
38,41	6,37	ne	15,50	33 000 Kč	16 500 Kč		250 000 Kč	1 622 635 Kč
123,86	22,84	ne	15,50	34 000 Kč	17 000 Kč		250 000 Kč	4 849 520 Kč

Tabulka 11: Projekt Obytný dům u Kunratického lesa



**Obrázek 4: Obytný dům u Kunr. lesa**



**Obrázek 5: Obytný dům u Kunr. lesa**



**Obrázek 6: Obytný dům u Kunr. lesa**

### **6.3.3 Projekt Vila Tercia Střešovice**

V prosinci 2001 byla úspěšně dokončena výstavba exkluzivní čtyřpodlažní vily „Vila Tercia Střešovice“. Projekt, realizovaný společností AKRO development, s.r.o. je situován na pozemku Prahy 6 – Střešovice, vzdáleném přibližně 15 minut chůze od Pražského hradu.

V každém podlaží je umístěna jedna bytová jednotka o užitné ploše od 85 do 128 m<sup>2</sup>. Pohodlné bydlení zpřijemňuje i pěkný výhled na panorama Hradčan a Strahovský klášter z rozlehlých teras či balkónů. Malebná zákoutí zahrady o velikosti 380 m<sup>2</sup>, náležející k přízemnímu bytu, nabízí navíc příležitost k nerušenému odpočinku.

V roce 2002 byl tento projekt oceněn v soutěži Nejlepší z realit.



**Obrázek 7: Vila Tercia Střešovice**



**Obrázek 8: Vila Tercia Střešovice**



**Obrázek 9: Vila Tercia Střešovice**

### **6.3.4 Projekt Bytový dům Panorama Barrandov**

V dubnu roku 2000 se pro realizaci společného architektonicky zajímavého projektu „Panorama Barrandov” spojily společnosti FINEP spol. s r.o. a Akro Real, a.s.. V rámci tohoto projektu vzniklo v blízkosti Prokopského údolí 240 bytových jednotek a 280 garážových stání.

Tento objekt byl mezi osmi finalisty soutěže Nejlepší z realit 2002.

Na tento projekt byl poskytnut stavební úvěr Českou spořitelnou, a.s. ve výši 160 000 000 Kč.

PROJEKT - kalkulace			
plocha bytů (m2)	16 840	cena za 1m2	19 000 Kč
plocha lodžii (m2)	2 071	cena za 1m2	9 500 Kč
nebyty - byt	1 400	cena za 1m2	10 000 Kč
nebyty - komerce	700	cena za 1m2	5 000 Kč
počet bytů	216	úrok (%)	11,00
garáže - počet	81	cena za 1 ks (Kč)	250 000
park. stání	181	cena za 1 ks (Kč)	200 000
		délka proj. - roky	2,00
<b>Výnosy:</b>	<b>Cena</b>	<b>Náklady:</b>	<b>Cena</b>
byty	319 960 000 Kč	kupní cena	50 000 000 Kč
lodžie	19 674 500 Kč	stavba	235 000 000 Kč
nebyty - byt	14 000 000 Kč	reklama	5 000 000Kč
nebyty - komerce	3 500 000 Kč	inženýring	5 000 000Kč
garáže - počet	20 250 000 Kč	provoz	10 000 000 Kč
park. stání	36 200 000 Kč	úroky (kup.+stav)	62 700 000 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>413 584 500 Kč</b>	<b>Celkem:</b>	<b>367 700 000 Kč</b>
<b>Zisk</b>	<b>45 884 500 Kč</b>		

Tabulka 12: Projekt Bytový dům Panorama Barrandov



Obrázek 10: Byt. dům Panorama Barrandov



Obrázek 11: Byt. dům Panorama Barrandov



Obrázek 12: Byt. dům Panorama Barrandov



### **6.3.5 Projekt Areál řadových rodinných domů a bytů na Fialce II.**

Tento projekt vznikl pod záštitou dceřiné společnosti AKRO estate, s.r.o. v letech 2002 - 2005. Areál „Řadových rodinných domů a bytů Na Fialce II” je situován v Praze 6, v jižním svahu pod Bílou horou.

Ve čtyřech etapách výstavby postupně vzniklo celkem 48 rodinných řadových domů a 61 bytových jednotek. Jednalo se o třípodlažní rodinné domy s garáží a zahradou a bytové domy rozdělené na tři samostatné bytové jednotky, přízemní se zahradou.

Také tento projekt byl financován Českou spořitelnou, a.s., stavební úvěr v celkové výši 242 500 000 Kč.



**Obrázek 13: Projekt na Fialce II.**



**Obrázek 14: Projekt na Fialce II.**



**Obrázek 15: Projekt na Fialce II.**

### 6.3.6 Projekt Bydlení u lesa

Projekt „BYTEČKY U LESA”, který byl realizován společností AKRO development, s.r.o., vznikl v jedné z žádaných lokalit Prahy 4 Kamýku a byl zkolaudován v roce 2006. Komplex tří moderních obytných domů je navržen při ulici K Lesu a jak již název této komunikace napovídá, bude projekt svou polohou nejvíce těžit z blízkosti chráněného území zdejšího lesoparku.

Tento projekt nabídl netradičně řešené třípodlažní budovy s 54 bytovými jednotkami. Originalitu projektu zajistila vhodná kombinace skla a přírodních materiálů. Byty do osobního vlastnictví o rozloze 45 až 120 čtverečních metrů, většina v mezonetové úpravě, mají interiér členěn na klidovou a obývací část. Součástí přízemních bytů je zahrádka, k ostatním patří terasa či balkon. Ke každé bytové jednotce náleží podzemní garážové stání. Ve volně uzavřeném celku nových budov rovněž vznikne malebné náměstíčko, jehož zákoutí poskytnou možnost odpočinku pro budoucí obyvatele.

Na bytový dům U lesa, v Praze 4 – Kamýku byl Českou spořitelnou, a.s. poskytnut stavební úvěr ve výši 100 000 000 Kč.



Obrázek 16: Bydlení u lesa



Obrázek 17: Bydlení u lesa



### 6.3.7 Projekt Bytový dům Mikulova

Projekt „Bytového domu Mikulova“ v Praze 4 – Chodově, společnosti AKRO space, s.r.o., zaujal svou nabídkou bytových jednotek především zájemce o cenově příznivé bydlení. Kolaudace proběhla v roce 2007.

Moderní novostavba tohoto bytového domu je řešena jako devítipodlažní budova s jednoduchým obdélníkovým půdorysem a jedním podzemním podlažím, ve kterém jsou umístěny garážové boxy, garážová stání, samostatné sklepy a místnosti technického zázemí. V domě se nachází celkem 54 bytů různých dispozic a velikostí, od 1+kk, přes širokou škálu bytů 2+kk a 3+kk, až po největší 4+kk, výměra nejmenší bytové jednotky je 37 m<sup>2</sup>, plocha naopak největšího bytu je 105 m<sup>2</sup>.

Velikost bytu	Plocha bytu bez balkónu (m <sup>2</sup> )	Prům. plocha bytu (m <sup>2</sup> )	Celková cena bytu včetně DPH (Kč)	Počet bytů
1 + kk	37,1 – 43,7	40,3	1.285.515,- - 1.695.330,-	15
2 + kk	42,2 – 58,7	51,3	1.581.867,- - 2.429.028,-	16
3 + kk	74,9 – 80,5	79,3	2.747.063,- - 3.438.278,-	19
4 + kk	96,3 - 105	100,9	4.210.448,- - 4.477.226,-	4

**Tabulka 13: Projekt Bytový dům Mikulova**

<b>Náklady</b>	
Náklady na nabytí nemovitostí	11 118,0 mil. Kč
Náklady na stavební práce	85 700,0 mil. Kč
Náklady na odborné služby	12 288,4 mil. Kč
Náklady provozní	936,0 mil. Kč
Náklady související	288,3 mil. Kč
Náklady finanční	5 536,0 mil. Kč
<b>Náklady celkem</b>	<b>115 867,3 mil. Kč</b>
<b>Výnosy</b>	
Výnosy z prodeje bytů	127 373,5 mil. Kč
Výnosy z prodeje garáží	10 642,0 mil. Kč
Výnosy z prodeje sklepů	1 170,0 mil. Kč
<b>Výnosy celkem</b>	<b>139 185,5 mil. Kč</b>
<b>Developerský zisk</b>	<b>23 318,2 mil. Kč</b>

**Tabulka 14: Projekt Bytový dům Mikulova**



**Obrázek 18: Bytový dům Mikulova**



**Obrázek 19: Bytový dům Mikulova**

### **6.3.8 Projekt Atriové vily Císařka – I. Etapa**

V srpnu 2008 byla zkolaudována I. etapa projektu „Atriové vily Císařka” – ulice Pod Císařkou, Praha 5 - Smíchov, který společnost AKRO Real, a.s. realizovala prostřednictvím své dceřiné společnosti AKRO property s.r.o. I. etapa zahrnovala čtyři luxusní řadové vily o výměrách od 338 do 371 m<sup>2</sup> s jedním podlažím částečně zapuštěným do svahu a třemi nadzemními podlažími.



**Obrázek 20: Atriové vily Císařka I.**



**Obrázek 21: Atriové vily Císařka I.**



**Obrázek 22: Atriové vily Císařka I.**

## **6.4 Přípravovaný investiční projekt – Atriové vily Císařka – II. a III. etapa**

### **Charakteristika projektu**

Na jižních stránkách pražského Strahova, ve výjimečné lokalitě lesoparku, vznikne v blízké budoucnosti 9 luxusních atriových vil, které budou svou atypickou architekturou představovat vrchol současného moderního stavitelství. Při jejich navrhování kladli architekti důraz především na vzdušnost a prosvětlenost interiéru a zároveň elegantní jednoduchost exteriéru.

Tento projekt zaručí dnes tak těžce splnitelný, leč klienty preferovaný, požadavek městského bydlení, kdy je novostavba vily s vlastní zahradou, typická spíše pro okrajové čtvrti Prahy, umístěna v těsné blízkosti jejího centra.

### **Popis projektu**

Ve druhé a třetí etapě bude postaveno celkem devět atriových vil s jedním podlažím částečně zapuštěným do svahu a dvěmi či třemi nadzemními podlažími. Celková plocha se bude pohybovat v úctyhodném rozpětí od 332 do 380 m<sup>2</sup>. Nejnižší podlaží bude tvořeno garáží pro dva vozy, technickými místnostmi a vstupní halou, ze které povedou vkusně navržené schody do prvního nadzemního podlaží. Zde se otevře vzdušný a prosvětlený prostor sloužící jako obývací pokoj s kuchyňským koutem. Druhé nadzemní podlaží je využito jako klidová část, nachází se zde ložnice s vlastní koupelnou, šatna, dětské pokoje a společná koupelna. Schodiště z druhého podlaží (vyjma III. etapy) vyústí v posledním patře v obytnou místnost s prostornou terasou.

### **Lokalita Praha 5 – Smíchov**

Městská část Praha 5 patří svou rozlohou a počtem obyvatel k největším v Praze. Leží na levém břehu Vltavy v těsném sousedství historického jádra Prahy. Je to území velice rozmanité svou uliční zástavbou, vilovými čtvrtěmi, novými obytnými komplexy, továrnami a řadou chráněných přírodních území. Její centrální část Smíchov podstatně změnila svou podobu. Na místě starší zástavby a bývalých továrních hal vzniklo několik významných obchodně administrativních a kulturních center, které do této části hlavního

města lákají tisíce lidí. V posledních letech se proto tato lokalita stala jednou z nejvyhledávanějších oblastí Prahy a to, jak z pohledu nabídky kvalitního bydlení, tak i pro řadu významných společností, které se zde rozhodly umístit své sídlo.

Ulice Pod Císařkou, do které je projekt situován, leží v blízkosti známých tenisových kurtů Klamovka. Možnost sportovního vyžití nabízí také nově zrekonstruovaný park Ladronka, jehož hlavní atrakcí je bruslařský okruh, doplněný upravenými cestami pro jogging s řadou dalších sportovišť a dětských hřišť.

### **Standardní vybavení**

Materiálové řešení vil, stejně jako jejich vnitřní vybavení, bude vysoce nadstandardní. Jmenujme alespoň masivní dřevěné podlahy v ložnicích a obývacím pokoji, luxusní obklady a zařizovací předměty v koupelnách, zabezpečovací systém s videotelefonem, rošty z tropického dřeva na balkonech a terasách, centrální vysavač, klimatizace atd. Jelikož je vnitřní vybavení domu vysoce specifickou záležitostí závisající na vkusu a představě každého klienta, bude paleta pro výběr jednotlivých složek standardu opravdu široká. Individuální přístup k přáním klientů týkajících se úprav vnitřních dispozic a vybavení domů je naprostou samozřejmostí.

### **Termín dokončení**

Druhá etapa bude dokončena v zimě roku 2009 a třetí etapa na jaře 2010. Následné etapy ani výstavba dalších solitérních vil není plánována, dle územního plánu jsou sousední pozemky městskou zelení.

### **II. etapa**

Počet atriových vil	8
Nejmenší atriová vila	332 m <sup>2</sup>
Největší atriová vila	376 m <sup>2</sup>
Výměra zahrady	od 116 do 326 m <sup>2</sup>
Termín dokončení výstavby	zima 2009
Cena atriových vil	od 24,3 mil. Kč včetně DPH a pozemku

**Tabulka 15: Projekt Atriové vily Císařka II. etapa**

### III. etapa

Počet atriových vil - solitérní vila	1
Celková plocha vily	379,5 m <sup>2</sup>
Výměra zahrady	352 m <sup>2</sup>
Termín zahájení výstavby	zima 2008
Termín dokončení výstavby	jaro 2010
Cena atriové vily	32,3 mil. Kč včetně DPH a pozemku

**Tabulka 16: Projekt Atriové vily Císařka II. etapa**



**Obrázek 23: Mapa Projektu Atriové vily Císařka**



**Obrázek 24: Vyznačení vil – projekt Atriové vily Císařka**



**Obrázek 25: Stav v dubnu 2009 – Císařka II. etapa**

## 6.4.1 Atriové vily Císařka – II. etapa

### Cenová nabídka

#### Vila B1

Dispozice obytných místností:	5+kk
Celková plocha vily:	376,4 m <sup>2</sup>
Obytná plocha vily:	274,3 m <sup>2</sup>
Plocha balkonu a terasy:	41,1 m <sup>2</sup>
Plocha garáže a tech. zázemí:	61 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	124 m <sup>2</sup>
Čelní fasáda:	Thermoholz
Etapa výstavby:	II.
Zahájení výstavby:	jaro 2008
Dokončení výstavby:	zima 2009
<b>Celková cena vč. DPH:</b>	<b>25 615 000 Kč</b>

Tabulka 17: Cenová nabídka vila B1 – Císařka II. etapa



Obrázek 26: Vila B1

Tato vila má 1. PP – 97,3 m<sup>2</sup>, zde se nachází hala, garáž, technická místnost, sklad, prádelna, umyvárna + WC. V 1. NP – 93,1 m<sup>2</sup> nalezneme obytný prostor a venkovní terasu, následuje 2. NP – 94,4 m<sup>2</sup> se třemi pokoji, halou, šatnou a dvěma koupelnami s WC. Ve 3. NP – 89,9 m<sup>2</sup> se nachází pokoj, koupelna, WC a dvě terasy.

Vila B1 je v současné době rezervovaná.

#### Vila B2

Dispozice obytných místností:	5+kk
Celková plocha vily:	360,8 m <sup>2</sup>
Obytná plocha vily:	229 m <sup>2</sup>
Plocha balkonu a terasy:	71 m <sup>2</sup>
Plocha garáže a tech. zázemí:	60,8 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	129 m <sup>2</sup>
Čelní fasáda:	Majorka Oxiana Antracite
Etapa výstavby:	II.
Zahájení výstavby:	jaro 2008
Dokončení výstavby:	zima 2009
<b>Celková cena vč. DPH:</b>	<b>24 525 000 Kč</b>

Tabulka 18: Cenová nabídka vila B2 – Císařka II. etapa



Obrázek 27: Vila B2

Tato vila má 1. PP – 88,9 m<sup>2</sup>, zde se nachází hala, garáž, technická místnost, sklad, prádelna, umyvárna + WC. V 1. NP – 98,4 m<sup>2</sup> nalezneme obytný prostor a venkovní terasu, následuje 2. NP – 92,5m<sup>2</sup> se třemi pokoji, halou, šatnou, dvěmi koupelnami s WC a balkonem. Ve 3.NP – 86,3 m<sup>2</sup> se nachází pracovna a terasa.

Vila B2 je v současné době již prodaná.

### Vila B3

Dispozice obytných místností:	5+kk
Celková plocha vily:	362,5 m <sup>2</sup>
Obytná plocha vily:	256,4 m <sup>2</sup>
Plocha balkonu a terasy:	46 m <sup>2</sup>
Plocha garáže a tech. zázemí:	60,1 m <sup>2</sup>
Výměra zahrady:	159 m <sup>2</sup>
Čelní fasáda:	Majorca Extrema Bronzo
Etapa výstavby:	II.
Zahájení výstavby:	jaro 2008
Dokončení výstavby:	zima 2009
<b>Celková cena vč. DPH:</b>	<b>25 942 000 Kč</b>

**Tabulka 19: Cenová nabídka vila B3 – Císařka II. etapa**



**Obrázek 28: Vila B3**

Tato vila má 1. PP – 89,6 m<sup>2</sup>, zde se nachází hala, garáž, technická místnost, sklad, prádelna, umyvárna + WC. V 1. NP – 102,5 m<sup>2</sup> nalezneme obytný prostor, balkon a venkovní terasu, následuje 2. NP – 84,9m<sup>2</sup> se třemi pokoji, halou, šatnou a dvěmi koupelnami s WC. Ve 3.NP – 85,5 m<sup>2</sup> se nachází pokoj, koupelna, WC a dvě terasy.

Vila B3 je momentálně volná.

Vily B4 o rozloze 365 m<sup>2</sup> - 5 + kk a B5 o rozloze 331,7 m<sup>2</sup> - 5 + kk jsou prodány.



## Vila B6

Dispozice obytných místností:	5+kk
Celková plocha vily:	338 m <sup>2</sup>
Obytná plocha vily:	241,3 m <sup>2</sup>
Plocha balkonu a terasy:	41,4 m <sup>2</sup>
Plocha garáže a tech. zázemí:	55,3 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	116 m <sup>2</sup>
Čelní fasáda:	vrstvené dřevo
Etapa výstavby:	II.
Zahájení výstavby:	jaro 2008
Dokončení výstavby:	zima 2009
<b>Celková cena vč. DPH:</b>	<b>24 852 000 Kč</b>

**Tabulka 20: Cenová nabídka vila B6 – Císařka II. etapa**



**Obrázek 29: Vila B6**

Tato vila má 1. PP – 81,0 m<sup>2</sup>, zde se nachází hala, garáž, technická místnost, sklad, prádelna, umyvárna + WC. V 1. NP – 88,3 m<sup>2</sup> nalezneme obytný prostor a venkovní terasu, následuje 2. NP – 86,9 m<sup>2</sup> se třemi pokoji, halou, šatnou, dvěmi koupelnami s WC a balkonem. Ve 3.NP – 81,8 m<sup>2</sup> se nachází pokoj, koupelna, WC a dvě terasy.

Vila B6 je ještě volná.

## Vila B7

Dispozice obytných místností:	5+kk
Celková plocha vily:	366,9 m <sup>2</sup>
Obytná plocha vily:	240,7 m <sup>2</sup>
Plocha balkonu a terasy:	67,3 m <sup>2</sup>
Plocha garáže a tech. zázemí:	58,9 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	208 m <sup>2</sup>
Čelní fasáda:	Majorka Oxiana Antracite
Etapa výstavby:	II.
Zahájení výstavby:	jaro 2008
Dokončení výstavby:	zima 2009
<b>Celková cena vč. DPH:</b>	<b>24 307 000 Kč</b>

**Tabulka 21: Cenová nabídka vila B7 – Císařka II. etapa**



**Obrázek 30: Vila B7**

Tato vila má 1. PP – 90,6 m<sup>2</sup>, zde se nachází hala, garáž, technická místnost, sklad, prádelna, umyvárna + WC. V 1. NP – 95,1 m<sup>2</sup> nalezneme obytný prostor a venkovní terasu, následuje 2. NP – 93,3 m<sup>2</sup> se třemi pokoji, halou, šatnou, dvěmi koupelnami s WC a balkonem. Ve 3.NP – 87,9 m<sup>2</sup> se nachází pracovna a terasa.



Vila B7 je již prodaná.

## Vila B8

Dispozice obytných místností:	4+kk
Celková plocha vily:	342,3 m <sup>2</sup>
Obytná plocha vily:	253,3 m <sup>2</sup>
Plocha balkonu a terasy:	33,9 m <sup>2</sup>
Plocha garáže a tech. zázemí:	55,1 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	326 m <sup>2</sup>
Čelní fasáda:	Thermoholz
Etapa výstavby:	II.
Zahájení výstavby:	jaro 2008
Dokončení výstavby:	zima 2009
<b>Celková cena vč. DPH:</b>	<b>27 795 000 Kč</b>

**Tabulka 22: Cenová nabídka vila B8 – Císařka II. etapa**



**Obrázek 31: Vila B8**

Tato vila má 1. PP – 83,6 m<sup>2</sup>, zde se nachází hala, garáž, technická místnost, sklad, prádelna, umyvárna + WC. V 1. NP – 91,4 m<sup>2</sup> nalezneme obytný prostor a venkovní terasu, následuje 2. NP – 85,4 m<sup>2</sup> se dvěma pokoji, halou, šatnou a dvěma koupelnami s WC. Ve 3.NP – 81,9 m<sup>2</sup> se nachází pokoj, koupelna WC a dvě terasy.

Vila B8 je v současné době volná.

## Standardní vybavení vil ve II. etapě

Rodinný dům	
nosná konstrukce	železobetonový příčný stěnový systém
fasáda	objekt B1, B6 a B8 - Parklex dřevěná fasáda, uliční i zahradní trakt objekt B2, B3 B5, B7 - provětrávaná kotvená fasáda s keramickým obkladem – uliční trakt, probarvená omítka – zahradní trakt B4 – Thermoholz, uliční i zahradní trakt
příčky přizdívky	cihelne Porotherm, skleněné (čiré nebo mléčné sklo) Ytong
stropní konstrukce	železobetonové monolitické
dveřní komunikační systém	domácí videotelefonní systém Fermax s elektronickým vrátným vstupních dveří do domu (ovládací panel v každém NP)
vstupní dveře domu a dveře na zahradu	prosklené hliníkové s bezpečnostním sklem
podlahy	těžké plovoucí podlahy s vloženou tepelnou a akustickou izolací
garážová vrata	zateplená sekční s elektrickým pohonem, 2 ks dálkového ovládání
podlaha garáže	beton s bezprašným nátěrem, šedý
bezpečnostní systém	elektronický bezpečnostní drátový systém Next, pohybová a magnetická čidla, siréna na fasádě domu, příprava napojení na PCO
Obytný prostor	
podlahové krytiny	koupelny, WC – dlažba kámen Botticino 400x400 mm nebo keramická dlažba Pietra Pece Sea Sand – nebo dle výběru klienta v ceně do 2.500 Kč/m <sup>2</sup>
	obytné místnosti, kuch. kout, ložnice, hala a šatny ve 2. NP - plovoucí podlaha KÄHRS nebo dle výběru klienta v ceně do 2.000 Kč/m <sup>2</sup>
	vstupní hala v 1. PP - dlažba kámen Botticino 400x400 mm nebo dle výběru klienta v ceně do 2.000 Kč/m <sup>2</sup>
	obklad schodiště – masivní tvrdé dřevo, 2 druhy dub/buk
	sklady, tech. zázemí, kotel, schodiště na zahradu – keramická dlažba dle výběru architekta, popřípadně dle výběru klienta v ceně do 1.000 Kč/m <sup>2</sup>
	balkóny a terasy - rošt z tropického dřeva Pozn: veškeré cenové relace podlahových krytin jsou uváděny za kompletní dodávku, tj. materiál + montáž bez DPH.
povrchy stěn	koupelny, WC – kalené sklo (B2, B4, B6 – vyjma koupelny v 3.NP) nebo obklad Pietra Pece Sea Sand – (B1, B3, B5, B7, B8) - nebo dle výběru klienta v ceně do 2.500 Kč/m <sup>2</sup> WC v 1.PP – kalené sklo či dle výběru klienta v ceně do 2.500 Kč/m <sup>2</sup> ostatní místnosti - omítky stěn a stropů sádrové, malba bílá - Důfa
interiérové dveře	obytné místnosti - luxusní bezfalcové dveře s obložkovou zárubní, dodavatel KTC – dýha dle výběru klienta ze standardního vzorníku nebo v ceně do 15.000 Kč/ks (dveře + zárubeň), bez kování
okna a balkónové dveře	hliníková okna s izolačními dvojskly (k - 1,1 Wm-2 K-1), celoobvodové kování prosklené části fasády – hliníkový fasádní systém, barevné řešení dle návrhu architekta
stínění	uliční fasáda - venkovní hliníkové žaluzie na elektrický pohon zahradní fasáda – příprava pro umístění žaluzií sluneční a větrné čidlo, centrální tlačítko v 1.NP, dílčí ovládání v každé místnosti
vytápění	plynový kotel 18 - 30 kW s ekvitermní regulací, podlahové vytápění v obytných prostorech (teplovodní rozvod s mechanickým rozdělováním), podlahové konvektory garáž, sklad – topná tělesa s termostatickou hlavicí koupelny – topný žebříček s el. patronou, el. topná rohož s programovatelným termostatem obývací pokoj – příprava komínu pro krb

vzduchotechnika a klimatizace	klimatizační jednotka na střeše domu, nástěnné jednotky LG Design Art Cool, pro dochlazování jednotlivých obytných místností, odsávání vzduchu ze sociálních zařízení samostatnými ventilátory, v kuchyňském koutu příprava pro digestoř
elektroinstalace	<i>silnoproud</i> - min. 4 zásuvky v obytné místnosti, ABB Alpha nea, barva bílá lesk nebo dle výběru klienta, výška cca 20 cm nad podlahou, vypínače ABB Alpha nea, barva bílá lesk nebo dle výběru klienta, výška cca 120 cm nad podlahou <i>slaboproud</i> – centrální satelitní a televizní anténa pro příjem digitálního pozemního signálu a digitálního satelitního signálu, v ložnicích a obývacím pokoji umístěná zásuvka STA, SAT, telefonní a datová zásuvka do společného rámečku se zásuvkou silnoproudu, strukturovaná kabeláž – každá obytná místnost jedna datová zásuvka <i>koupelna</i> – bodové osvětlení v podhledu stropu, vývod pro světlo nad zrcadlem
kuchyňský kout	příprava pro kuchyňskou linku (3 x samostatně chráněný el. okruh, 1 x 3 fázový pro el. sporák)
zdravotechnické instalace	<i>WC v 1.PP</i> – WC mini LINK závěsný Flaminia Twin, podomítkové splachování, umyvadlo Flaminia IO 60 cm, police Flaminia IO 90 cm tmavý dub, umyvadlová baterie nástěnná Visentin, sifon v provedení chrom <i>koupelna 2.NP se sprchovým koutem</i> – sprchový kout s odtokovým systémem Unidrain, sprchová baterie Visentin, WC mini LINK závěsný Flaminia Twin, podomítkové splachování, umyvadlo Flaminia IO 60 -75 cm, police Flaminia IO 150 cm tmavý dub, umyvadlová baterie nástěnná Visentin, sifon v provedení chrom <i>koupelna 2.NP s vanou</i> – vana Kaldewei Vaio Duo 180 x 80 cm, zazdívaná, vanová baterie Visentin s příslušenstvím, WC mini LINK závěsný Flaminia Twin, podomítkové splachování, umyvadlo Flaminia IO 60 cm, police Flaminia IO 90 cm, tmavý dub, umyvadlová baterie nástěnná Visentin, sifon v provedení chrom <i>koupelna 3.NP</i> – vana Kaldewei Vaio Duo 180 x 80 cm, zazdívaná, vanová baterie Visentin, WC mini LINK závěsný Flaminia Twin, podomítkové splachování, 2x umyvadlo Flaminia IO 75 cm, 1x police Flaminia IO 200 cm tmavý dub, 2x umyvadlová baterie nástěnná Visentin, sifon v provedení chrom
centrální vysavač	rozvod centrálního vysavače Husky pro suché sání včetně agregátu Succion Plus včetně příslušenství
schodiště	<i>1.PP – 2.NP</i> – designové kovové jednoramenné schodiště se stupni z masivního tvrdého dřeva, zábradlí - skleněná stěna ke stropu, nerezové madlo <i>1.PP – zahrada</i> – betonové venkovní schodiště s keramickou mrazuvzdornou dlažbou dle výběru architekta
<b>Zahrada</b>	
podlahové krytiny	<i>zahradní terasa</i> – dřevěný rošt z tropického dřeva, ostatní část čisté terénní úpravy realizované dle projektu sadových úprav
zásobování vodou	zahradní nezámrzný ventil na fasádě domu
oplocení	pletivo potahované plastem, ocelové sloupky, výška 1,3 m, vrátka
opěrné zídky	gabionové stěny (vyjma objektů B1 – B4)
vjezd do garáže, chodníčky	zámková dlažba, před vstupem do domu osazena pryžová čistící zóna

**Tabulka 23: Standardní vybavení vily – Císařka II. etapa**

## **7 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ**

K financování developerských projektů bankovními úvěry připravují banky speciální způsoby financování, které zohledňují charakter projektu. V práci budou porovnané nabídky České spořitelny a Komerční banky.

### **7.1 Financování projektů bankovními úvěry**

#### **7.1.1 Podmínky České spořitelny**

##### **Projektové financování nemovitostí**

Projektové financování nemovitostí poskytované Developer centry České spořitelny jsou určeny pro právnické osoby, nebo fyzické osoby – podnikatele. Finanční služby v oblasti nemovitostí jsou zaměřeny na financování regionálních developerů a investorů, tj. na financování projektů, jež jsou určeny pro trh nemovitostí (kanceláře, obchodní centra, byty apod.). Jedná se většinou o financování nákupu / výstavby (rekonstrukce) nemovitostí určených k následnému prodeji / pronájmu, kde zdrojem splácení úvěru je realizace projektu, tj. výnosy z příjmu prodeje nebo nájmu.

##### **Úvěrové financování**

Úvěrové financování zahrnuje stavební developerské financování, dlouhodobé financování a refinancování a financování projektů bytových družstev a projektů s využitím státních podpor bydlení. Úroková sazba může být plovoucí nebo pevná, dle výběru klienta, stanovuje se individuálně na základě kvality a rizikovosti daného projektu. Jedná se o střednědobé úvěry, určené na bytovou nebo nebytovou výstavbu s následným prodejem a mají splatnost min. 1 rok, max. 5 let.

Veškeré poplatky a výše úrokových sazeb jsou stanoveny individuálně na základě společností zpracovaného projektu do banky.

Úroková sazba se stanovuje jako součet marže + PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate). PRIBOR je referenční úroková sazba, kterou oznamuje Česká národní banka.

Česká spořitelna stanovuje tuto marži mezi 1,5% - 3%. Společnost Akro Real, a.s., která své projekty prostřednictvím České spořitelny financuje, má marži stanovenou na 2%, z důvodu, že tyto marže byly v současnosti zvyšovány. V minulosti to bylo pouze 1,5%.

### Hypoteční úvěr pro podniky

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr (včetně příslibu)	0,75% až 1,0% z hodnoty sjednaného úvěru min. 15.000,-
Za komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o Hypotéku Global (včetně příslibu úvěru), poplatek je možné hradit z úvěru	0,8% min. 10 000 Kč
Spravování úvěru měsíčně	400 Kč
Za převzetí dluhu jiným klientem	0,5% z nesplaceného zůstatku úvěru
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	0,3% z aktuálního zůstatku, min. 10.000Kč
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	300 Kč + poštovné

**Tabulka 24: Hypoteční úvěr pro podniky ČS**

**Zdroj: ČS**

## 7.1.2 Podmínky Komerční banky

### Developerské financování

Toto financování je určeno pro právnické osoby a fyzické osoby – podnikatele, kteří jsou tuzemci a podnikají na území ČR nebo také obcím, krajům či svazkům obcí. Developerské financování umožňuje financovat developerský projekt, tj. podnikatelský záměr, jehož cílem je postavit nebo koupit nemovitost za účelem jejího pronájmu či prodeje.

Pro financování developerských projektů je možné využít hypoteční nebo investiční úvěry, Komerční banka také nabízí kombinaci „velkého“ investičního úvěru a „malého“ občanského financování, a to zejména v případě developerských projektů výstavby bytových domů či polyfunkčních celků.

Veškeré poplatky a výše úrokových sazeb jsou stanoveny individuálně na základě společností zpracovaného projektu do banky.

Úroková sazba se stanovuje jako součet marže + PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate). PRIBOR je referenční úroková sazba, kterou oznamuje Česká národní banka.

Komerční banka stanovuje tuto marži mezi 3% - 3,5%.

### Hypoteční úvěr pro podniky

Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	1% min. 10 000 Kč
Vydaní příslibu úvěru	0,8% min. 10 000Kč
Spravování úvěru měsíčně	600 Kč
Spravování úvěru se státní finanční podporou měsíčně	900 Kč
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	0,6% min. 5 000 Kč
Rezervace zdrojů	0,2 - 0,9% p.a.
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	500 Kč

**Tabulka 25: Hypoteční úvěr pro podniky u KB**

**Zdroj:KB**

## 7.2 Spoluúčast budoucích majitelů

Při financování rezidenčních projektů je možné také využít zdroje budoucích vlastníků bytových jednotek, a to ve formě záloh na kupní cenu. V mnohých případech lze realizovat rezidenční projekt pouze z vlastních zdrojů a záloh od budoucích kupujících. V jiných případech půjde o cizí zdroje z financujících bank.

### Splátkový kalendář

Jedna z možných variant, jak zaplatit kupovanou nemovitost. Tento splátkový kalendář byl použit společností AkroReal, a.s. u projektu Atriové vily Císařka.

Základní forma úhrady je koncipována tak, že klient uhradí rezervační smlouvu ve výši 100 000 Kč. Do 10 pracovních dnů poté dojde k popisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě a klient zaplatí 20% kupní ceny. K podpisu kupní smlouvy dochází až po kolaudaci, kdy je uhrazeno zbývajících 80% a odečten rezervační poplatek.

	platby	splatnost
rezervační smlouva	100.000 Kč	<ul style="list-style-type: none"> <li>splatná převodem na účet do <b>7 dnů</b> od podpisu rezervační smlouvy</li> <li>do 10 pracovních dnů od podpisu rezervace podpis smlouvy o budoucí kupní smlouvě</li> </ul>
smlouva o budoucí kupní smlouvě	20% z kupní ceny	<ul style="list-style-type: none"> <li>splatných do <b>10 pracovních dnů</b> od podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě</li> <li>podpis kupní smlouvy po kolaudaci nemovitosti</li> </ul>
kupní smlouva	80% z kupní ceny minus rezervační poplatek	<ul style="list-style-type: none"> <li>doplatek splatný do <b>30 dnů</b> od podpisu kupní smlouvy</li> <li>prodávající do 3 pracovních dnů od platby podá návrh do KN na vklad vlastnického práva</li> <li>v případě hypotečního financování platba do 10 pracovních dnů od splnění podmínek pro čerpání hypotečního úvěru (návrh do KN již před platbou)</li> <li>do deseti dnů po platbě předání nemovitosti</li> </ul>

Tabulka 26: Splátkový kalendář – Císařka II. etapa

### 7.2.1 Možnost koupě bytové jednotky z vlastních zdrojů

Využití vlastních prostředků na nákup bytové jednotky je dostupné pro movitější klienty. Spousta klientů tímto způsobem nakládá se svými finančními prostředky, přestože to není tak levné jak se na první pohled může zdát. Jestliže vezmeme v úvahu ztráty z ušlých příležitostí, dostáváme se k nákladům tohoto způsobu financování. Tyto náklady mohou být daleko vyšší než u hypotéky.

Tím, že použijeme vlastní hotovost k nákupu nemovitosti, ztratíme možnost investovat do různých nástrojů finančního trhu.

### 7.2.2 Hypoteční úvěr

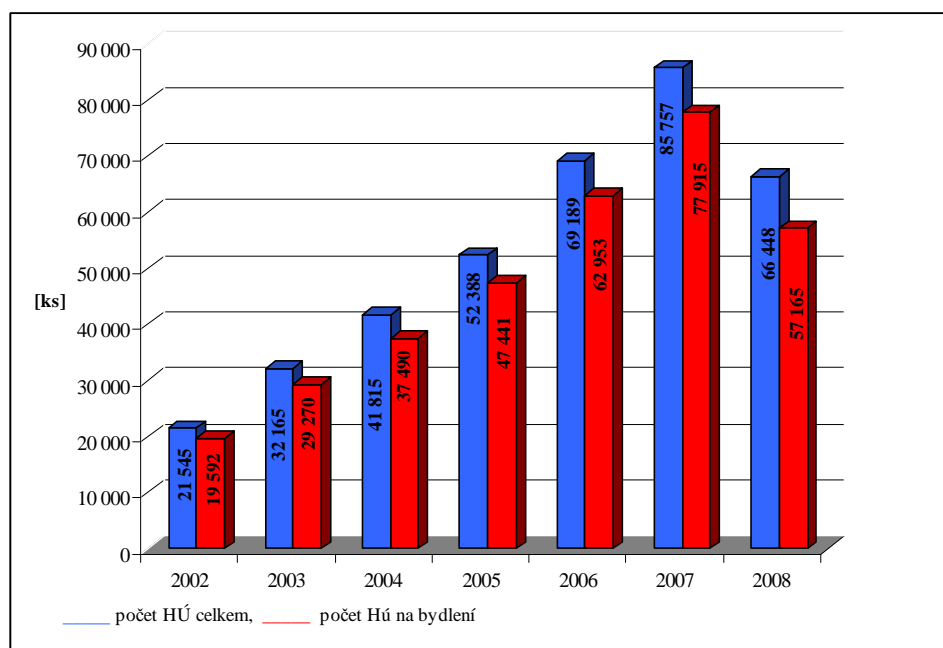
Základním charakteristickým rysem hypotečního úvěru je způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitostem. Ze způsobu zajištění vyplývá poměrně nízké riziko hypotečního úvěru i jeho možná dlouhodobost.

Tento úvěr není omezen z hlediska účelu, na který je používán. Ovšem v praxi zcela převládají hypoteční úvěry používané na financování bytových potřeb.

Výše úrokové sazby je vzhledem k docela nízkému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší než úrokové sazby z alternativních úvěrů. Úrokové sazby mohou být dále snižovány v důsledku státní podpory. Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná (po celou dobu splatnosti) a pohyblivá (v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb). Často je používána také kombinace obou předchozích sazeb (pevná sazba po několik počátečních let a pohyblivá sazba pro zbylou dobu splatnosti).<sup>4</sup>

### 7.2.2.1 Vývoj hypotečního trhu

V roce 2008 český hypoteční trh zaznamenal po období růstu strmý pokles a to téměř o 20% ve srovnání s rokem 2007. V roce 2008 bylo poskytnuto celkem 66 448 hypoték pro občany, podnikatele a municipality v celkovém objemu 178 310 603 Kč.



graf 6: Vývoj počtu hypoték v jednotlivých letech v ks, zdroj: MMR (2009)

<sup>4</sup> Revenda (2005)



### 7.2.2.2 Podmínky České spořitelny a Komerční banky – hypoteční úvěr

	Komerční banka
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Vydaní příslibu úvěru	2 000 Kč
Spravování úvěru měsíčně	150 Kč
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta	2 000 Kč
Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru	500 Kč
Služba zaslání měsíčních výpisů z úvěrového účtu v papírové formě	10 Kč tisk + 10 Kč zaslání
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru - inkasuje se, přesáhne-li celkový závazek po splatnosti 400 Kč	500 Kč
Vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru na základě požadavku účastníka smlouvy (netýká se automaticky zasílaných potvrzení)	238 Kč

**Tabulka 27: Sazebník k 1.5.2009 hypotečního úvěru KB, zdroj: KB**

Minimální výše úrokové sazby podle doby fixace úrokové sazby .

1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
5,39%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%	5,19%

**Tabulka 28: Hypoteční úvěr Klasik (max. 85 %) úrokové sazby KB , zdroj: KB**

Minimální výše úrokové sazby podle doby fixace úrokové sazby .

1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	8 let	9 let	10 let	15 let
6,39%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%	6,19%

**Tabulka 29: Hypoteční úvěr Plus (max. 100 %) úrokové sazby KB , zdroj: KB**

	Česká spořitelna
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, vydání příslibu úvěru	zdarma
Spravování úvěru měsíčně	200 Kč
Rezervace finančních prostředků u hypotečních úvěrů s dobou čerpání přesahující 6 měsíců <b>Pozn.</b> Cena je vybírána měsíčně z nevyčerpané částky. Účtuje se vždy až po 6 měsících. (6 měsíců se počítá od prvního dne následujícího měsíce, po měsíci, ve kterém došlo k podpisu smlouvy o úvěru)	0,5% p.a.
Poplatek za každé čerpání v období od 4. měsíce po podpisu úvěrové smlouvy <b>Pozn.: V rámci jednoho dne se poplatek účtuje pouze jednou</b>	500 Kč
Poplatek za nedočerpání celé výše úvěru <b>Pozn: Cena je vybírána v případě nedočerpání více jak 10% schválené výše úvěru</b>	5% z nevyčerpané částky
Předběžné posouzení žádosti o úvěr f.o. a vystavení hypotečního certifikátu	1 000 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta (Cena je vybírána při podpisu Dodatku) <input type="checkbox"/> uvolnění zajištění úvěru v průběhu úvěrového vztahu do výše odpovídající splacené části úvěru <input type="checkbox"/> změna inkasního účtu <input type="checkbox"/> drobná změna neovlivňujících splátkový kalendář a zajištění úvěru <input type="checkbox"/> mimořádná splátka mimo období změny úrokové sazby <input type="checkbox"/> zrušení volitelné služby Ideální hypotéky v průběhu fixace sazby	500 Kč v ostatních případech 5000 Kč
Upomínka (výzva) při nesplácení úvěru	300 Kč + poštovné
Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta	595 Kč

**Tabulka 30: sazebník + podmínky hypotečního úvěru ČS, zdroj: ČS**

Úrokové sazby dle délky, na kterou se sazba stanovuje jako pevná.

1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let	20 let
5,29%	individuálně	5,19%	individuálně	5,19%	5,19%	5,19%	individuálně

**Tabulka 31: úrokové sazby k 1.3.2009 – hypoteční úvěr ČS, zdroj: ČS**

### **7.2.3 Stavební spoření**

Princip stavebního spoření spočívá v tom, že účastníci tohoto spoření po určitou dobu spoří a po splnění daných podmínek, získají nejen své úspory, ale také nárok na poskytnutí účelového stavebního úvěru. Výhodou stavebního spoření je, že jsou pevně stanoveny podmínky při uzavření smlouvy, včetně relativně nízké úrokové sazby, které nelze v průběhu měnit.

Stavební spoření je založeno na získávání poměrně levných zdrojů, zejména z vkladů účastníků spoření, ze kterých se vytváří fond stavebního spoření. Z tohoto fondu jsou poté poskytovány relativně levné úvěry.

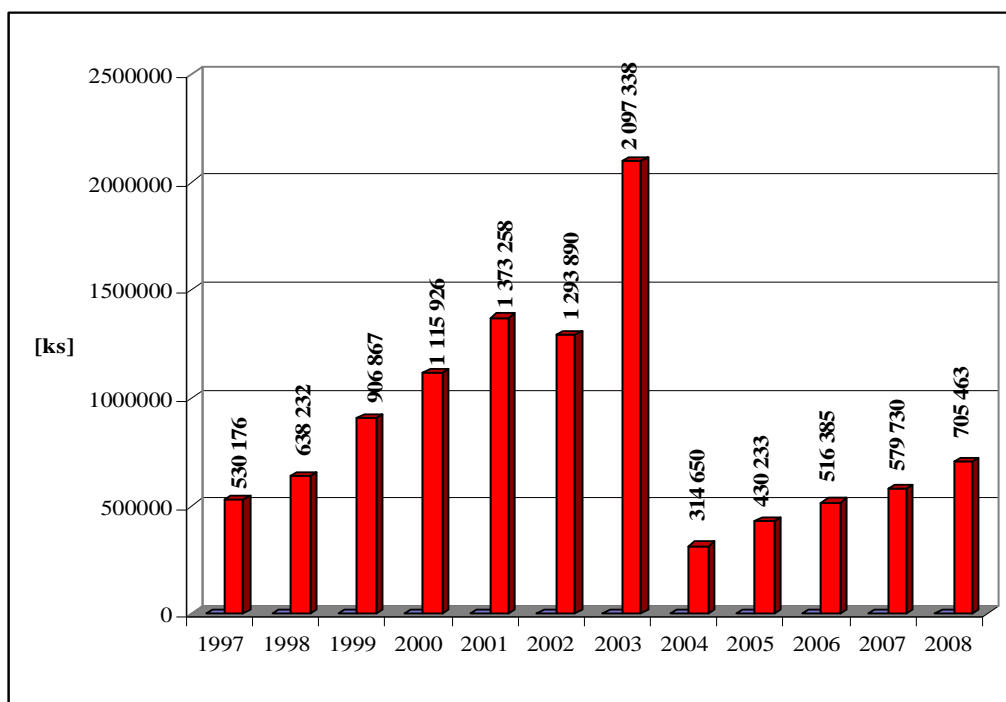
Na začátku fáze spoření se uzavře smlouva o stavebním spoření, pro získání nároku o stavební spoření musí účastník splnit k určitému dni tyto podmínky: minimální doba spoření, minimální výše naspořené částky a minimální výše tzv. hodnotící číslo, které bere v úvahu výši a délku naspořených částek.

V případě, že účastník splní podmínky, má nárok na čerpání úvěru. Musí ovšem prokázat schopnost splatit úvěr, respektive poskytnout i požadované zajištění. Tento úvěr může být čerpán pouze na bytové potřeby, které vymezuje zákon. Splácení úvěru probíhá dle splátkového kalendáře.

#### **7.2.3.1 Vývoj ve stavebním spoření**

Dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj dosáhl počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření nejvyšších hodnot v roce 2003 a to 2 097 338. V roce 2004 nastal strmý propad až o 85%. Počet nově uzavřených smluv byl pouze 314 650 kusů.

Od tohoto roku opět počet smluv pomalu roste a v roce 2008 bylo uzavřeno 705 463 kusů nových smluv o stavebním spoření.



graf 7: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, zdroj: MMR (2009)

### 7.2.3.2 Podmínky České spořitelny a Komerční banky – stavební spoření

Minimální měsíční vklad	Cílová částka	Státní podpora za 6 let	Úroky	Úspory po 6 letech *	Výnos po 6 letech
3 000 Kč	600 000 Kč	18 000 Kč	14 010 Kč	248 010 Kč	32 010 Kč
2 000 Kč	400 000 Kč	18 000 Kč	9 614 Kč	171 614 Kč	27 614 Kč
1 670 Kč	334 000 Kč	18 000 Kč	8 163 Kč	146 403 Kč	26 163 Kč
1 500 Kč	300 000 Kč	17 254 Kč	7 361 Kč	132 615 Kč	24 615 Kč
1 000 Kč	200 000 Kč	11 537 Kč	4 908 Kč	88 445 Kč	16 445 Kč
500 Kč	100 000 Kč	5 768 Kč	2 454 Kč	44 222 Kč	8 222 Kč
250 Kč	50 000 Kč	2 884 Kč	1 227 Kč	22 111 Kč	4 111 Kč

Tabulka 32: Stavební spoření KB – výpočet, zdroj: KB

\* včetně státní podpory

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (100% dceřiná společnost KB) úročí vklady 2% p.a. Poskytuje i úvěry ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 3% p.a., 4% p.a. a 5% p.a. (závisí na zvolené variantě, kterou si klient vybere již při uzavření smlouvy o stavebním spoření).

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. úročí vklady 2% p.a. . Poskytuje také úvěry ze stavebního spoření s úrokovou sazbou 4,75% a minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření činí 0,55% z cílové částky.

### **7.3 Vývoj úrokových sazeb při poskytnutí úvěrů k financování bytových potřeb**

Dle údajů České národní banky strmě rostly úrokové sazby poskytnutých úvěrů na nákup bytových nemovitostí celkem od roku 2005 z 4,34% do roku 2005 na 5,55%. V prvním čtvrtletí roku 2009 úrokové sazby mírně klesly a to na 5,52%.

#### **Vysvětlivky k grafu**

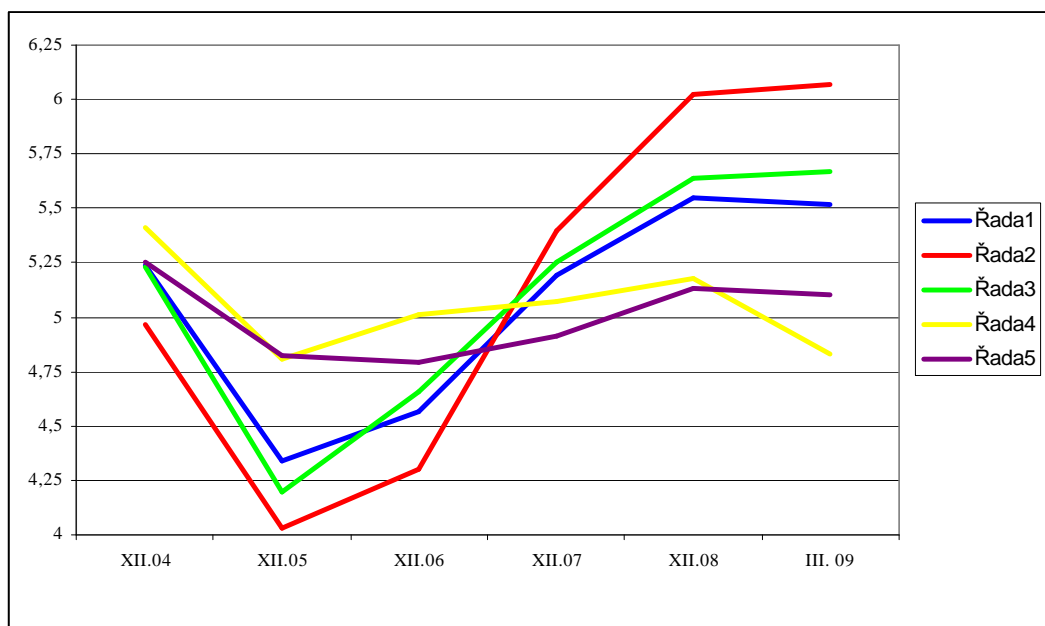
Řada 1 - domácnosti a sektor neziskových institucí sloužící domácnostem na nákup bytových nemovitostí celkem

Řada 2 - domácnosti a sektor neziskových institucí sloužící domácnostem na nákup bytových nemovitostí - floating a fixace sazby do 1 roku,

Řada 3 - domácnosti a sektor neziskových institucí sloužící domácnostem na nákup bytových nemovitostí - fixace sazby nad 1 rok do 5 let

Řada 4 - domácnosti a sektor neziskových institucí sloužící domácnostem na nákup bytových nemovitostí - fixace sazby nad 5 let do 10 let

Řada 5 - Domácnosti a sektor neziskových institucí sloužící domácnostem - na nákup bytových nemovitostí - fixace sazby nad 10 let



**graf 8: Úrok. sazby Kč úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR, zdroj: ČNB (2009)**

## 8 ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ

Vzhledem ke zjištěným poznatkům se jeví jako nejvhodnější varianta financování developerského projektu se spoluúčastí budoucích majitelů. Je to zejména z důvodu snížení nákladů na financování projektu při předprodeji bytů, tedy inkasovaných záloh. Společnost tak ušetří náklady na úvěr.

Je vhodné oddělit financování developerského projektu od stávajících aktiv podniku, čehož se dosáhne založením speciálního podnikatelského subjektu, do něhož se soustředí všechny zdroje pro připravovaný projekt. Důvodem založení speciální firmy je, co nejvíce separovat financování projektu. Společnost tím dosáhne zvýšení důvěryhodnosti vůči klientům.

Po porovnání nabídek financování u dvou bankovních institutů – České spořitelny a Komerční banky, je výhodnější financování developerského projektu prostřednictvím projektového financování České spořitelny. Je to zejména z důvodu nižších úrokových sazeb. Česká spořitelna stanovuje úrokovou sazbu mezi 1,5% - 3% (marže) + PRIBOR, Komerční banka mezi 3% - 3,5% (marže) + PRIBOR.

Co se týká budoucích majitelů, je pro ně nejlepší financování prostřednictvím stavebního spoření, hlavně díky nižším úrokovým sazbám než je tomu u hypotečního úvěru. Ovšem mírnou nevýhodou stavebního spoření je, že zájemce o stavební úvěr musí již nějakou dobu před poskytnutím úvěru spořit.

## 9 ZÁVĚR

Teoretická část bakalářské práce byla zaměřena na seznámení se základními pojmy souvisejícími s developerskými projekty. Byly zde uvedeny také fáze developerského projektu a rizika související s jeho realizací. Byla provedena analýza bytové výstavby, např. pořizovací hodnota bytů. Důležitou součástí je vysvětlení, co znamená projektové financování.

V další části je charakterizována společnost Akro Real,a.s., popis její činnosti, finanční analýza provedená pomocí horizontální analýzy, vertikální analýzy, ukazateli aktivity, ukazateli rentability, ukazateli likvidity a ukazateli zadluženosti. Následuje popis jejich realizovaných projektů a seznámení s připravovaným realizačním projektem.

Poslední část je orientována na financování developerských projektů. Jsou zde porovnávány různé varianty. Jednou z možností je financování projektů pomocí bankovních úvěrů, kde jsou porovnány podmínky dvou bankovních subjektů – České spořitelny a Komerční banky. Druhou možností je financování se spoluúčastí budoucích majitelů, zde jsou opět srovnávány různé možnosti financování pro budoucí majitele.

## 10 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- 1) ACHOUR, Gabriel. *Developerské projekty II.- realizace projektu* [online]. 1999-2009 , 20.1.2004 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/developerske-projekty-ii-realizace-projektu-22849.html>>.
- 2) ACHOUR, Gabriel. *Prodej realizovaného projektu finálnímu investorovi – Developerské projekty, část VI.* [online]. 1999-2009, 1.6.2005 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <http://www.epravo.cz/top/clanky/prodej-realizovaneho-projektu-finalnimu-investorovi-developerske-projekty-cast-6-32894.html>.
- 3) Český statistický úřad - bytová výstavba [online]. 2009 , 12.2.2009 [cit. 2009-03-21]. Dostupný z WWW : <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cbyt021609.doc>>.
- 4) *Developerské projekty - financování developerského projektu* [online]. 2009 , 12.1.2004 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.globalpropertyadvertisement.com/cz/pravo/developerske-projekty-%E2%80%93-financovani-developerskeho-projektu.html>>.
- 5) *Katastr nemovitostí České republiky (KN)* [online]. 21.3.20009 [cit. 2009-03-21]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=10&MENUID=10007&AKCE=DOC:10-KATASTR>>.
- 6) KORYTÁROVÁ, Jana. *Hodnocení ekonomické efektivnosti stavebních investičních projektů*. Brno : VUTIUM, 2006. 31 s. Habilitační práce. ISBN 80-214-3171-7.
- 7) MALECKÁ, Eva. *Pražské byty jsou třetí nejdražší v Evropě* [online]. 2007-2009, 18.3.2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW:



<[http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/reality/prazske-byty-jsou-treti-nejdrazsi-v-evrope\\_110487.html](http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/reality/prazske-byty-jsou-treti-nejdrazsi-v-evrope_110487.html)>.

- 8) MAREK, Jaroslav. *Specifikace zakázky či projektu, jeho příprava plánování a řízení z pohledu developera přebírajícího jakostní dílo* [online]. 2005 , březen 2006 [cit. 2009-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.civ.cvut.cz/info/info.php?&did=594>>.
- 9) REVENDA, Zbyněk, et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. dopl. vyd. Praha : Management Press, s.r.o., 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
- 10) SVAČINA, Luboš. *Realitní trh 2009: poptávka klesá a developerské společnosti propouštějí* [online]. 1999-2009 , 26. března 2009 [cit. 2009-05-11]. Dostupný z WWW:<[http://finance.idnes.cz/realitni-trh-2009-poptavka-klesa-a-developerske-spolecnosti-propoustej-13r-/uver.asp?c=A090324\\_113343\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/realitni-trh-2009-poptavka-klesa-a-developerske-spolecnosti-propoustej-13r-/uver.asp?c=A090324_113343_uver_bab)>.
- 11) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přeprac. vyd. Praha : Ekopress, s.r.o., 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.

## 11 PŘÍLOHY

### 11.1 Seznam tabulek

Tabulka 1: Struktura stavebních povolení, orientační hodnota povolených staveb, zdroj: ČSÚ (2009).....	19
Tabulka 2: Zahájené byty ve 4. čtvrtletí 2008, zdroj: ČSÚ (2009) .....	22
Tabulka 3: Dokončené byty ve 4. čtvrtletí 2008, zdroj: ČSÚ (2009).....	23
Tabulka 4: Horizontální analýza.....	29
Tabulka 5: Vertikální analýza.....	30
Tabulka 6: Ukazatele rentability.....	30
Tabulka 7: Ukazatele aktivity .....	31
Tabulka 8: Ukazatele likvidity.....	32
Tabulka 9: Ukazatele zadluženosti .....	33
Tabulka 10: Projekt Viladům Liboc .....	34
Tabulka 11: Projekt Obytný dům u Kunratického lesa.....	35
Tabulka 12: Projekt Bytový dům Panorama Barrandov .....	38
Tabulka 13: Projekt Bytový dům Mikulova .....	41
Tabulka 14: Projekt Bytový dům Mikulova .....	41
Tabulka 15: Projekt Atriové vily Císařka II. etapa.....	44
Tabulka 16: Projekt Atriové vily Císařka II. etapa.....	45
Tabulka 17: Cenová nabídka vila B1 – Císařka II. etapa.....	46
Tabulka 18: Cenová nabídka vila B2 – Císařka II. etapa .....	46
Tabulka 19: Cenová nabídka vila B3 – Císařka II. etapa .....	47
Tabulka 20: Cenová nabídka vila B6 – Císařka II. etapa .....	48
Tabulka 21: Cenová nabídka vila B7 – Císařka II. etapa .....	48
Tabulka 22: Cenová nabídka vila B8 – Císařka II. etapa .....	49
Tabulka 23: Standardní vybavení vily – Císařka II. etapa.....	51
Tabulka 24: Hypoteční úvěr pro podniky ČS, zdroj: ČS.....	53
Tabulka 25: Hypoteční úvěr pro podniky u KB, zdroj: KB.....	54
Tabulka 26: Splátkový kalendář – Císařka II. etapa.....	55

Tabulka 27: Sazebník k 1.5.2009 hypotečního úvěru KB, zdroj: KB .....	57
Tabulka 28: Hypoteční úvěr Klasik (max. 85 %) úrokové sazby KB , zdroj: KB .....	57
Tabulka 29: Hypoteční úvěr Plus (max. 100 %) úrokové sazby KB , zdroj: KB .....	57
Tabulka 30: sazebník + podmínky hypotečního úvěru ČS, zdroj: ČS.....	57
Tabulka 31: úrokové sazby k 1.3.2009 – hypoteční úvěr ČS, zdroj: ČS .....	58
Tabulka 32: Stavební spoření KB – výpočet, zdroj: KB .....	59

## 11.2 Seznam grafů

graf 1: Bytová výstavba v ČR v letech 2006 – 2008 (zahájené + dokončené), zdroj: ČSÚ (2009).....	18
graf 2: Bytová výstavba v ČR v letech 2006 – 2008 (rozestavěné), zdroj: ČSÚ (2009)	18
graf 3: Ceny bytů ČR, zdroj: ČSÚ (2009) .....	20
graf 4: Nabídkové ceny bytů ČR, zdroj: ČSÚ (2009).....	20
graf 5: průměrná cena bytu v EUR, zdroj: ČSÚ, King sturge, REMAX, Deloitte (2009) .....	21
graf 6: Vývoj počtu hypoték v jednotlivých letech v ks, zdroj: MMR (2009) .....	56
graf 7: Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření, zdroj: MMR (2009).....	59
graf 8: Úrok. sazby Kč úvěrů poskytnutých bankami domácnostem v ČR, zdroj: ČNB (2009).....	61

## 11.3 Seznam obrázků

Obrázek 1: Korporátní struktura společnosti Akro Real,a.s. ....	27
Obrázek 2: Viladům Liboc.....	34
Obrázek 3: Viladům Liboc .....	34
Obrázek 4: Obytný dům u Kunr. lesa .....	36
Obrázek 5: Obytný dům u Kunr. lesa .....	36
Obrázek 6: Obytný dům u Kunr. lesa .....	36
Obrázek 7: Vila Tercia Střešovice.....	37
Obrázek 8: Vila Tercia Střešovice .....	37
Obrázek 9: Vila Tercia Střešovice .....	37

Obrázek 10: Byt. dům Panorama Barrandov.....	38
Obrázek 11: Byt. dům Panorama Barrandov.....	38
Obrázek 12: Byt. dům Panorama Barrandov .....	38
Obrázek 13: Projekt na Fialce II.....	39
Obrázek 14: Projekt na Fialce II.....	39
Obrázek 15: Projekt na Fialce II. ....	39
Obrázek 16: Bydlení u lesa.....	40
Obrázek 17: Bydlení u lesa.....	40
Obrázek 18: Bytový dům Mikulova.....	42
Obrázek 19: Bytový dům Mikulova .....	42
Obrázek 20: Atriové vily Císařka I.....	42
Obrázek 21: Atriové vily Císařka I.....	42
Obrázek 22: Atriové vily Císařka I.....	42
Obrázek 23: Mapa Projektu Atriové vily Císařka .....	45
Obrázek 24: Vyznačení vil – projekt Atriové vily Císařka .....	45
Obrázek 25: Stav v dubnu 2009 – Císařka II. etapa .....	45
Obrázek 26: Vila B1.....	46
Obrázek 27: Vila B2 .....	46
Obrázek 28: Vila B3 .....	47
Obrázek 29: Vila B6 .....	48
Obrázek 30: Vila B7 .....	48
Obrázek 31: Vila B8 .....	49

## 11.4 Seznam příloh

Příloha č. 1 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2005

Příloha č. 2 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2006

Příloha č. 3 – rozvaha, výkaz zisků a ztráty a přehled o finančních tocích k 31.12.2007

## Příloha č.1:

**ROZVAHA**

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2005

(v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky

AKROREAL, a.s.

Pod pramenem 3

Praha 4

14000

IČ

2 5 1 0 5 0 0 1

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období d
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)</b>	<b>001</b>	<b>147 241</b>	<b>-3 918</b>	<b>143 323</b>	<b>100 427</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	137 289	-3 918	133 371	86 238
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.8.)	004	95	-95	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	59	-59	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				0
3.	Software	007				0
4.	Ocenitelná práva	008				0
5.	Goodwill	009				0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	36	-36	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II. 1. až B.II.9.)	013	6 608	-3 823	2 785	2 944
B. II. 1.	Pozemky	014	39		39	0
2.	Stavby	015	689	-19	670	0
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	5 880	-3 804	2 076	2 944
4.	Pěstelské celky trvalých porostů	017				0
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	130 586		130 586	83 294
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	4 280		4 280	4 780
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	112 573		112 573	64 781
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	13 733		13 733	13 733
6.	Porizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				0

IČ: 25105002

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	9 834		9 834	14 041
C.I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	032	222		222	272
C.I.1.	Materiál	033				0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	152		152	152
3.	Výrobky	035	70		70	120
4.	Zvířata	036				0
5.	Zboží	037				0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	039				0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	043				0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				0
6.	Dohadné účty aktivní	045				0
7.	Jiné pohledávky	046				0
8.	Odložená daňová pohledávka	047				0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	4 383		4 383	9 349
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	4 377		4 377	5 887
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	17		17	0
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				0
6.	Stát - daňové pohledávky	054				0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				0
8.	Dohadné účty aktivní	056				0
9.	Jiné pohledávky	057	-11		-11	3 462
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	5 229		5 229	4 420
C.IV.1.	Peníze	059	456		456	266
2.	Účty v bankách	060	4 773		4 773	4 154
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				0
D.I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	118		118	148
D.I.1.	Náklady příštích období	064	118		118	148
2.	Komplexní náklady příštích období	065				0
3.	Příjmy příštích období	066				0

IČ: 25105001

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období d	Stav v minulém účet. období e
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	143 323	100 427
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	37 924	8 544
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. II.1 až A. II.4)	073		0
A. II. 1.	Emisní ážio	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		0
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	500	500
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	500	500
2.	Statutární a ostatní fondy	080		0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	3 044	3 048
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	3 044	3 048
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	084	29 380	-4
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	105 365	91 812
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	086		0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		0
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		0
4.	Ostatní rezervy	090		0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	091	19 957	15 573
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092		0
2.	Závazky - ovládající a fiduciární osoba	093		0
3.	Závazky - podstatný vliv	094		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		0
6.	Vydané dluhopisy	097		0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		0
8.	Dohadné účty pasivní	099		0
9.	Jiné závazky	100	19 669	15 110
10.	Odložený daňový závazek	101	288	463

IC: 25105001

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	102	85 408	76 239
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	1 019	1 352
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104	12 063	15 117
3.	Závazky - podstatný vliv	105		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	71 065	58 217
5.	Závazky k zaměstnancům	107	353	326
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	239	217
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	628	969
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		0
9.	Vydané dluhopisy	111		0
10.	Dohadné účty pasivní	112		0
11.	Jiné závazky	113	41	41
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1 až B.IV.3.)	114		0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	118	34	71
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	34	71
2.	Výnosy příštích období	120		0

Sestaveno dne: 5.6.2006

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

**JK Credit, spol. s r.o.**  
 IČO: 25124128, DIČ: 004-25124128  
 Jihovýchodní tř. 873/31  
 141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

**Akro Real, a.s.**  
 Provozovna: Lublaňská 57, Praha 2  
 Sídlo: Pod Pramenem 3, Praha 4  
**AKRO** IČO: 25105001  
**REAL** DIČ: CZ25105001



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2005

(v celých tisících Kč)

IČ
2 5 1 0 5 0 0 1

Název a sídlo účetní jednotky  
AKROREAL, a.s.  
Pod pramenem 3  
Praha 4  
14000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžným 1	minulým 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	50	50
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	- 50	- 50
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	15 284	14 753
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	15 234	14 703
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	50	50
3.	Aktivace	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	6 299	7 379
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	706	992
2.	Služby	10	5 593	6 387
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	8 935	7 324
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	8 492	8 172
C. 1.	Mzdové náklady	13	5 980	5 281
2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	84	72
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 047	1 832
4.	Sociální náklady	16	381	987
D.	Daně a poplatky	17	105	319
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 198	1 066
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	1	0
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1	0
2.	Tržby z prodeje materiálů	21		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálů (F.1. + F.2.)	22	21	0
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	21	0
2.	Prodávý materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	160	105
H.	Ostatní provozní náklady	27		11
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+), až V.)	30	- 720	- 2 139

IČ: 25105001

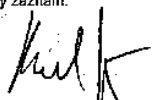
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžným 1	minulým 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	500	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	500	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	33 564	0
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	33 564	0
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
X.	Výnosové úroky	42	3 178	3 006
N.	Nákladové úroky	43	4 944	3 729
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1 048	4 528
O.	Ostatní finanční náklady	45	2 921	1 383
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	29 925	2 422
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	-175	287
Q. 1.	- splatná	50		0
2.	- odložená	51	-175	287
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (převodní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	29 380	-4
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
R.	Mimořádné náklady	54		0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55		0
S. 1.	- splatná	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58		0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	29 380	-4
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (převodní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	29 205	283

Seřazeno dne: 5.6.2006

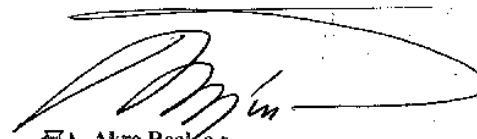
Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:



**JK Credit, spol. s r. o.**  
 IČO: 25124128, DIČ: 004-25124128  
 Jihovýchodní III. 873/31  
 141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 ✉ jkredit@sendma.cz



**AKRO Real, a.s.**  
 Provozovna: Luhuňská 57, Praha 2  
 Sídlo: Pod Pramenem 3, Praha 4  
 IČO: 25105001  
 DIČ: CZ25105001

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 1.1.2005 do 31.12.2005

pro podvojné účetnictví  
(v celých tisících Kč)

IČO: 25105001

Název a sídlo účetní jednotky

AKROREAL a.s.

Pod pramenem 3

Praha 4

14000

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	4 420	18 836
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účelní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	29 205	285
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-30 869	1 500
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s výj. zůst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	1 198	1 066
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, výučet. do výnosů -, do nákladů +	20	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-33 564	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	1 766	721
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-289	-287
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	-1 664	-1 785
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	22 076	12 630
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozšíření	4 996	-110
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	16 530	13 590
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	50	50
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.	500	-900
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	20 412	14 415
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-4 334	-2 484
A.4.	Přijaté úroky (+)	18	85
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za minulé období (-)		0
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úč. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.		0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	33 564	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	49 660	12 016

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 060	-532
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-47 792	-9 100
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-48 851	-9 632
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.		-16 800
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		0
C.2.6.	Vyplacení dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)		-16 800
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		-16 800
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	809	-14 416
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	5 229	4 420

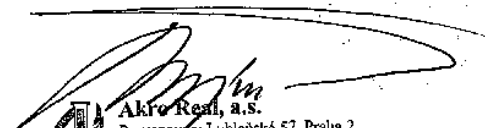
Sestaveno dne: 7.6.2006

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky: marketingová činnost

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
 IČO: 25124128, DIČ: 004-25124129  
 Jihovýchodní III. 673/31  
 141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendms.cz

  
**Akro Real, a.s.**  
 Provozovna: Lublaňská 57, Praha 2  
 Sídlo: Pod Pramenem 3, Praha 4  
 IČO: 25105001  
 DIČ: CZ25105001

Příloha č. 2:

Finanční úřad pro Prahu 4		přiděleno
Č.j.:		
Podáno osobně dne:	18-06-2007	kolky
Došlo dne:		
Přílohy:		znaky
(10)		

# **ROZVAHA** v plném rozsahu ke dni 31.12.2006 (v celých tisících Kč)

Název a sídlo účetní jednotky:  
Akro Real a.s.  
Pod pramenem 1633/3  
Praha 4  
14000

IČ  
25105001

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.I.)	001	153 460	-5 357	148 103	143 323
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	003	144 206	-5 357	138 849	133 371
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.8.)	004	95	-95	0	0
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	59	-59	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				0
3.	Software	007				0
4.	Ocenitelná práva	008				0
5.	Goodwill	009				0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	36	-36	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	013	10 585	-5 262	5 323	2 785
B. II. 1.	Pozemky	014	39		39	39
2.	Stavby	015	689	-42	647	670
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	9 830	-5 220	4 610	2 076
4.	Pěstičské oelky trvalých porostů	017				0
5.	Základní stádo a tažná zvířata	018				0
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019				0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	27		27	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021				0
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022				0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.)	023	133 526		133 526	130 586
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	4 280		4 280	4 280
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025				0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026				0
4.	Půjčky a úvěry - ovládající a fiduci podstatný vliv	027	115 514		115 514	112 573
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	13 732		13 732	13 733
6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029				0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030				0

IČ: 25105001

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	031	8 460		8 460	9 834
C. I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.6.)	032	152		152	222
C. I. 1.	Materiál	033				0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	152		152	152
3.	Výrobky	035				70
4.	Zvířata	036				0
5.	Zboží	037				0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038				0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II. 1. až C.II.8.)	039				0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040				0
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	043				0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044				0
6.	Dohadné účty aktivní	045				0
7.	Jiné pohledávky	046				0
8.	Odložená daňová pohledávka	047				0
C. III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1. až C.III.9.)	048	5 706		5 706	4 383
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	5 497		5 497	4 377
2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050				0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení	052	17		17	17
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				0
6.	Stát - daňové pohledávky	054				0
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				0
8.	Dohadné účty aktivní	056				0
9.	Jiné pohledávky	057	192		192	-11
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (součet C.IV.1 až C.IV.4)	058	2 602		2 602	5 229
C. IV. 1.	Peníze	059	231		231	456
2.	Účty v bankách	060	2 371		2 371	4 773
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				0
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	063	794		794	118
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	794		794	118
2.	Komplexní náklady příštích období	065				0
3.	Příjmy příštích období	066				0

IČ: 25105001

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účet. období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.I.)	067	148 103	143 323
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V.)	068	34 822	37 924
A. I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	069	5 000	5 000
A. I.1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A. II.	Kapitálové fondy (součet A. I.1.1 až A. I.1.4)	073		0
A. II.1.	Emisní ážio	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076		0
4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077		0
A. III.	Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	078	500	500
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	500	500
2.	Statutární a ostatní fondy	080		0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. + A.IV.2.)	081	23 610	3 044
A. IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	23 610	3 044
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	083		0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	084	5 712	29 380
B.	Cizí zdroje (B.I. + B.II. + B.III. + B.IV.)	085	113 247	105 365
B. I.	Rezervy (součet B.I.1. až B.I.4.)	086		0
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088		0
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		0
4.	Ostatní rezervy	090		0
B. II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II. 1. až B.II.10.)	091	18 892	19 957
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	1 691	0
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093		0
3.	Závazky - podstatný vliv	094		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		0
6.	Vydané dluhopisy	097		0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098		0
8.	Dohadné účty pasivní	099		0
9.	Jiné závazky	100	16 700	19 669
10.	Odložený daňový závazek	101	501	288



IČ: 25105001

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	102	94 355	85 408
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	656	1 019
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104	25 115	12 063
3.	Závazky - podstatný vliv	105		0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	66 969	71 065
5.	Závazky k zaměstnancům	107	367	353
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	250	239
7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	957	628
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		0
9.	Vydané dluhopisy	111		0
10.	Dohadné účty pasivní	112		0
11.	Jiné závazky	113	41	41
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	114		0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1 + C.I.2.)	118	34	34
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	34	34
2.	Výnosy příštích období	120		0

Sestaveno dne: 26.5.2007

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

**JK Credit, spol. s r. o.**  
 IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129  
 Jihovýchodní 1-873/31  
 141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 ✉ jkcredit@sendme.cz

  
**Akro Real, a.s.**  
 Provozovna: Lublaňská 57, Praha 2  
 Sídlo: Pod Pramenem 3, Praha 4  
 IČO: 25105001  
 DIČ: CZ25105001



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

Finanční úřad pro Prahu 4	přidělen	plném rozsahu
Č.j.:	ke dni 31.12.2006	(v celých tisících Kč)
Podáno osobně dne: 18-06-2007	kolky	
Odesláno dne:	znaky	
Přílohy:		IČ 25105001

Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod pramenem 1633/3  
Praha 4  
14000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	20	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	20	50
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	-50
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	04	17 359	15 284
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	17 359	15 234
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		50
3.	Aktivace	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	8 350	6 299
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	1 145	706
2.	Služby	10	7 205	5 593
+	Přidaná hodnota (I. - A. + II. - B.)	11	9 009	8 935
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	12	8 846	8 492
C. 1.	Mzdové náklady	13	6 028	5 980
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	120	84
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 092	2 047
4.	Sociální náklady	16	606	381
D.	Daně a poplatky	17	140	105
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 439	1 198
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálů (III.1. + III.2.)	19	203	1
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	203	1
2.	Tržby z prodeje materiálů	21		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22		21
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		21
2.	Prodaný materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	220	160
H.	Ostatní provozní náklady	27	33	0
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
*	Provozní výsledek hospodaření (zobecnění položek (+). až V.)	30	-1 026	-720



IČ: 25105001

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		500
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		500
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (součet VII.1. až VII.3.)	33	1 477	33 564
VII.1.	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	1 477	33 564
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
X.	Výnosové úroky	42	4 488	3 178
N.	Nákladové úroky	43	4 509	4 944
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	6 615	1 048
O.	Ostatní finanční náklady	45	653	2 921
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	48	7 418	29 925
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	680	-175
Q. 1.	- splatná	50	468	0
2.	- odložená	51	212	-175
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	5 712	29 380
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
R.	Mimořádné náklady	54		0
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (S.1 + S.2)	55		0
S. 1.	- splatná	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	58		0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T)	60	5 712	29 380
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (provozní výsledek hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádné výnosy - R.)	61	6 392	29 205

Sestaveno dne: 26.5.2007

Právní forma účetní jednotky: a.s.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnosti

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.

IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129

Jihovýchodní III. 873/31

141 00 PRAHA 4 - Spořilov

22070 070 JK Credit, spol. s r. o. jkcredit@sendme.cz



Akro Real, a.s.

Provozovna: Lublaňská 57, Praha 2

Sídlo: Pod Pramenem 3, Praha 4

AKRO IČO: 25105001

REAL DIČ: CZ25105001

Finanční úřad pro Prahu 4		přiděleno
Č. l.:		
Podáno osobně dne:	18 -06- 2007	kolky
Došlo dne:		za období od 1.1.2006 do 31.12.2006
Přílohy:		(v celých tisících Kč)
	(10)	znaky

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

strana 1/2

IČO: 25105001  
Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod pramenem 1633/3  
Praha 4  
14000

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	5 229	4 420
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	6 393	29 205
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-433	-30 869
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+) s výj. zúst. ceny a dále umoř. opr. pol. k majetku	1 439	1 198
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		0
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv, vyúčt. do výnosů -, do nákladů +	-203	20
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-)	-1 478	-33 564
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+), s výj. kap., vyúčtované výnosové úroky (-)	21	1 766
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-212	-289
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.kap.	5 960	-1 664
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	7 405	22 076
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-1 998	4 996
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) pu čas. rozl.	9 333	16 530
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	70	50
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nespádající do PP a ekv.		500
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	13 365	20 412
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-4 493	-4 334
A.4.	Přijaté úroky (+)	2 552	18
A.5.	Zaplacená daň za běžnou činnost a za doměrky za minulé období (-)		0
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. úč. př. včetně daně z příjmů z mimoř. čin.		0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	1 478	33 564
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	12 902	49 660



Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 978	-1 060
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	203	1
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-2 940	-47 792
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-6 715	-48 851
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANČNÍCH ČINNOSTÍ			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků na PP a ekv.		0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na PP a ekv.	-8 814	0
C.2.1.	Zvýšení PP a ekv. z titulu zvýšení základního kapitálu (RF) (+)		0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)		0
C.2.3.	Další vklady PP společníků a akcionářů		0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zapl. srážkové daně (-)	-8 814	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-8 814	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-2 627	809
R.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na konci období	2 602	5 229

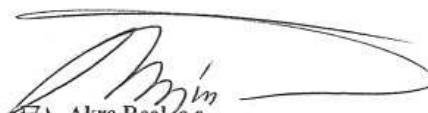
Sestaveno dne: 26.5.2007

Právní forma účetní jednotky:

Předmět podnikání účetní jednotky: marketingová činnost

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r.o.  
 IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129  
 Jihovýchodní ul. 873/3  
 141 00 PRAHA 4 - Spořilov  
 ☎ 272 770 079 E jkcredit@sezname.cz

  
**Akro Real, a.s.**  
 Provozovna: Lublaňská 57, Praha 2  
 Sídlo: Pod Pramenem 3, Praha 4  
 IČO: 25105001  
 DIČ: CZ25105001



## 6. ROZVAHA K 31.12.2007

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu  
k datu 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

Právní forma společnosti

Akro Real a.s.  
pod právním 1633/3  
Práva 4  
14000

Číslo
2 5 1 0 5 0 0 1

CenaČíslo	AKTIVA	Číslo řádku	Dělné účty (v tisících Kč)			Množství (v tisících Kč)
			Účet 1	Kapitál 2	Práva 3	
	AKTIVA CELKEM (A + B + C + D.1)	001	173 509	-5 246	168 263	168 103
A.	Portefély za upsání základní kapitál	002				0
B.	Dlouhodobý majetek (B.1 + B.2 + B.3)	003	165 049	-5 246	159 803	158 849
B.1.	Dlouhodobý nematkový majetek (součet B.1.1 až B.1.5)	004	95	-95	0	0
B.1.1.	Zlato a výkaly	005	59	-59	0	0
2.	Nemotkové výkaly výkaly a výkaly	006				0
3.	Software	007				0
4.	Ostatní práva	008				0
5.	Goodwill	009				0
6.	Jiný dlouhodobý nematkový majetek	010	36	-36	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nematkový majetek	011				0
8.	Pozitivní zůstatky na dlouhodobý nematkový majetek	012				0
B.1.1.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.1.1.1 až B.1.1.7)	013	18 265	-5 151	13 114	5 323
B.1.1.1.	Požadky	014	8 089		8 089	39
2.	Státy	015	1 246	-67	1 179	647
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	8 930	-5 084	3 846	4 610
4.	Převzeté sázky finančních institucí	017				0
5.	Základní akcie a díly cizích států	018				0
6.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	019				0
7.	Nedokončený dlouhodobý finanční majetek	020				27
8.	Pozitivní zůstatky na dlouhodobý finanční majetek	021				0
9.	Ostatní rozdíly na dlouhodobý finanční majetek	022				0
B.1.1.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.1.1.1 až B.1.1.7)	023	146 689		146 689	133 526
B.1.1.1.	Požadky v obchodních jednotkách pod podmínkou výkazu	024	30 972		30 972	4 280
2.	Požadky v obchodních jednotkách pod podmínkou výkazu	025				0
3.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	026				0
4.	Půjčky a úvěry - odevzdání a řízení osob, poskytnuté dle	027	101 985		101 985	133 514
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	13 732		13 732	13 732
6.	Požadky dlouhodobý finanční majetek	029				0
7.	Pozitivní zůstatky na dlouhodobý finanční majetek	030				0

101 20190001

Číslo účtu	Aktiva	Číslo účtu	Státní účtová částka			
			Státní	Státní	Státní	Státní
1	2	3	1			
			1	2	3	4
G.	Ocelová aktiva (G.1 + G.2 + G.3 + G.4)	001	7 791		7 791	8 460
G.1	Zásoby (součet G.1.1 až G.1.8)	002	152		152	152
G.1.1	Matériál	003				0
2	Nedokončené výrobky a polotovary	004	152		152	152
3	Výrobky	005				0
4	Zůstatky	006				0
5	Držit	007				0
6	Prokrytí zálohy na zásoby	008				0
G.2	Dlouhodobé pohledávky (součet G.2.1 až G.2.8)	009				0
G.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	010				0
2	Pohledávky - obléhající a řízení společnosti	011				0
3	Pohledávky - podstatný vliv	012				0
4	Pohledávky za společnosti, které držíte a ovládáte	013				0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	014				0
6	Dobročinné účty akciové	015				0
7	Jiné pohledávky	016				0
8	Odstěhování daňové pohledávky	017				0
G.3	Krátkodobé pohledávky (součet G.3.1 až G.3.9)	018	5 457		5 457	5 705
G.3.1	Pohledávky z obchodních vztahů	019	5 748		5 748	5 497
2	Pohledávky - obléhající a řízení společnosti	020				0
3	Pohledávky - podstatný vliv	021				0
4	Pohledávky za společnosti, které držíte a ovládáte	022	1 7		1 7	1 7
5	Společnost poskytnuté zálohy a zálohy poskytnuté	023				0
6	Společnost poskytnuté zálohy	024				0
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	025				0
8	Dobročinné účty akciové	026				0
9	Jiné pohledávky	027	592		592	192
G.4	Krátkodobé finanční majetek (součet G.4.1 až G.4.4)	028	1 182		1 182	2 602
G.4.1	Peníze	029	7		7	231
2	Účty v bankách	030	1 175		1 175	2 371
3	Krátkodobé cenné papíry a půjčky	031				0
4	Přijímaný krátkodobý finanční majetek	032				0
D.1	Časové rozlišení (D.1.1 + D.1.2)	033	569		569	794
D.1.1	Náklady příštích období	034	569		569	794
2	Kompensace nákladů příštích období	035				0
3	Příjmy příštích období	036				0

2025105001

Dovolení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účt. období	Stav v minulém účt. období
A	B	C	D	E
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C.1.)	067	168 263	148 103
A.	Vlastní kapitál (A.1. + A.2. + A.3. + A.4. + A.5.)	068	61 169	34 822
A.1.	Základní kapitál (A.1.1. + A.1.2. + A.1.3.)	069	5 000	5 000
A.1.1.	Základní kapitál	070	5 000	5 000
2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		0
3.	Změny základního kapitálu	072		0
A.2.	Kapitálové fondy (součet A.11.1 až A.11.4.)	073		0
A.2.1.	Emisní nálo	074		0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		0
3.	Opravné rozlohy z přecenění majetku a závazků	076		0
4.	Opravné rozlohy z přecenění zhodnocení	077		0
A.3.	Rezervní fond, nadřazený fond a ostatní fondy ze zisku (A.3.1. + A.3.2.)	078	500	500
A.3.1.	Základní rezervní fond / nadřazený fond	079	500	500
2.	Ostatní rezervní fondy	080		0
A.4.	Výsledek hospodaření minulých let (A.4.1. + A.4.2.)	081	22 609	23 610
A.4.1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	22 609	23 610
2.	Nehodnotěná ztráta minulých let	083		0
A.5.	Výsledek hospodaření běžného účetního období / + / -	084	33 060	5 712
B.	Čistý závazek (B.1. + B.2. + B.3. + B.4.)	085	106 949	113 247
B.1.	Rezervy (součet B.1.1. až B.1.4.)	086		0
B.1.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087		0
2.	Rezerva na náklady a podobné závazky	088		0
3.	Rezerva na daň z příjmů	089		0
4.	Ostatní rezervy	090		0
B.2.	Dlouhodobé závazky (součet B.2.1. až B.2.10.)	091	16 123	16 892
B.2.1.	Závazky z obchodních vztahů	092	1 249	1 691
2.	Závazky - vkladové a fiduciární	093		0
3.	Závazky - podstatný vliv	094		0
4.	Závazky ze sponzorování, členství a k účasti v sdružení	095		0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096		0
6.	Výstavní dluhopisy	097		0
7.	Dlouhodobé směrnky k úhradě	098		0
8.	Dobové účty převzaté	099		0
9.	Jiné závazky	100	14 462	16 700
10.	Odečetný daňový závazek	101	412	501

Závazky jsou  
ověřeny  
Komisí  
Kontrolní  
Komise  
Číslo účtu: 119 00 000000

IČ: 25105001

Číslo řádku	Popis	Číslo řádku	Stav v předešlém účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	d	e
B. III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1. až B.III.11.)	102	90 826	94 355
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	725	656
2.	Závazky - ovládací a řídicí osoba	104	20 744	25 115
3.	Závazky - podstatný vliv	105		0
4.	Závazky ke společníkům, členům sdružení a k účastníkům sdružení	106	67 524	66 969
5.	Závazky k zaměstnancům	107	368	367
6.	Závazky ze smluvního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	264	250
7.	Stát - daňové závazky s dotací	109	1 160	957
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110		0
9.	Výdaje dlouhodobé	111		0
10.	Dotace účty pasivní	112		0
11.	Jiné závazky	113	41	41
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)	114		0
B.IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115		0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116		0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117		0
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1. + C.I.2.)	118	145	34
C. I. 1.	Výdaje přiznané období	119	145	34
2.	Výnosy předešlých období	120		0

Sešitováno dne: 3.6.2008  
Právní forma účetní jednotky: a. s.  
Předmět podnikání účetní jednotky: Realizační činnost  
Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IČO: 25124129, DIČ: CZ25124129  
Jednatel: Ing. J. Štěrba  
14.10.2008, 14.00 - 15.00  
271 175 079 - korekce, kontrola

**AKRO REAL**  
Ing. J. Štěrba, R. H.  
Právní forma: a. s.  
Právní forma: a. s.  
Právní forma: a. s.  
Právní forma: a. s.



## 7. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31.12.2007

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu

ke dni 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

IČ
25105001

Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod předměstím 1633/3  
PRAHA 4  
14000

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			měsíc 1	měsíc 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	27	20
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	27	20
+	Obchodní marže (I. - A.)	03	0	0
II	Výkony (II.1 až II.3.)	04	19 180	17 359
II.1	Tržby za prodej vlastních výtvorů a služeb	05	19 180	17 359
2.	Změna stavu zásob vlastních činností	06		0
3.	Aktivace	07		0
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	08	10 835	8 350
B.1.	Spotřeba materiálů a energie	09	1 424	1 145
2.	Služby	10	9 411	7 205
+	Přidaná hodnota (I. - A. + B. - B.)	11	8 345	9 009
C.	Oscení náklady (součet C.1. až C.4.)	12	10 438	8 846
C.1.	Mzové náklady	13	6 819	6 028
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	120	120
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 362	2 092
4.	Sociální náklady	16	1 137	606
D.	Daně a poplatky	17	145	140
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	1 768	1 439
II.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (II.1. + II.2.)	19	290	203
II.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	290	203
2.	Tržby z prodeje materiálu	21		0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	22		0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		0
2.	Prodávající materiál	24		0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provizní oblasti a kompenzační náklady příštích období	25		0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	391	220
H.	Ostatní provozní náklady	27	154	33
V.	Převod provozních výnosů	28		0
I.	Převod provozních nákladů	29		0
+	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek (+) až V.)	30	-3 479	1 026

IC: 25105001

Ověření #	TEXT S	Celo- řádku C	Skutečnost v účetním období	
			sčítan: 1	minus: 2
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (soubor VII.1, až VII.3.)	33	33 371	1 477
VII.1.	Výnosy z podílů v udržených a finančních investicích a v účetních jednotkách pod podnikatelským vlivem	34	33 371	1 477
2.	Výnosy z udržených dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		0
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		0
K.	Náklady z finančního majetku	38		0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41		0
X.	Výnosové úroky	42	3 837	4 488
N.	Nákladové úroky	43	4 626	6 509
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	4 977	6 615
O.	Ostatní finanční náklady	45	57	653
XII.	Převod finančních výnosů	46		0
P.	Převod finančních nákladů	47		0
*	Finanční výsledek hospodaření (srovnání položek VI. až P.)	48	37 502	7 418
Q.	Dañ z příjmů za běžnou činnost (Q.1. + Q.2.)	49	363	680
Q. 1.	- splatná	50	1 052	468
2.	- odložená	51	- 89	212
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (průměr výnosů hospodaření + finanční výsledek hospodaření - Q.)	52	33 060	5 712
XIII.	Mimořádné výnosy	53		0
R.	Mimořádné náklady	54		0
S.	Dañ z příjmů z mimořádné činnosti (S.1. + S.2.)	55		0
S. 1.	- splatná	56		0
2.	- odložená	57		0
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. + S.)	58		0
T.	Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	59		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) výsledek hospodaření za běžnou činnost + mimořádný výsledek hospodaření - T.)	60	33 060	5 712
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (průměr výnosů hospodaření + finanční výsledek hospodaření + mimořádný výnos - R.)	61	34 023	6 392

Sešitavno dne: 3. 4. 2008

První forma účetní jednotky: a. d.

Předmět podnikání účetní jednotky: Reklamní činnost

Podpisový záznam:

JK Credit, spol. s r. o.  
IC: 25105001, DIČ: C558124129  
Jihlavská 11, 833/31  
143 00 Praha 4 - Smíchov  
☎ 272 770 079 B.jac@jkcredit.cz

**AKRO REAL**  
s.r.o.  
Sídlo: Praha 4, P. P. P. 178/3, 110 00 Praha 2  
14300 Praha 4  
IČO: 25105001, DIČ: C558124129

## 8. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH K 31.12.2007

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

strana 1/2

za období od 1.1.2007 do 31.12.2007  
(v celých tisících Kč)

IČO: 25105001  
Název a sídlo účetní jednotky  
Akro Real a.s.  
Pod. prosmenná 1633/3  
Praha 4  
14000

Položka	Text	Skutečnost v účetním období	
		období	roční
P.	Stav peněžních prostředků (PP) a ekvivalentů na začátku účetního období	1 601	5 229
<b>PENĚŽNÍ TOKY Z HLAVNÍ VÝROČNÍ ČINNOSTI (PROVOZNÍ ČINNOST)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	34 023	6 393
A.1.	Úprava o nepeněžní operace	-31 015	-433
A.1.1.	Odply skvělých skvělých (+) a výj. zisk. ceny a dle umoř. opr. pol. k majetku	1 768	1 439
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv		0
A.1.3.	Žák (ztráta) z prodeje skvělých skvělých, výnos. do výnosů -, do nákladů +	-290	-203
A.1.4.	Výnosy a dividendy a podíl na zisku (-)	-33 371	-1 478
A.1.5.	Výčerpání nákladových úroků (+), a výj. kap., výčerpání výnosových úroků (-)	789	21
A.1.6.	Příjemné úpravy a ostatní nepeněžní operace	89	-222
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pr.ksp.	3 008	5 960
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-36 475	7 405
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-) au čas. rozlišení	-625	-1 998
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-) au čas. rozl.	-9 158	9 333
A.2.3.	Změna stavu složek (+/-)		70
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního maj. nepatřícího do PP a ekv.	-26 692	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimoř. položkami	-33 467	13 365
A.3.	Vypacené úroky z výjimečných investic (úroků (-))	-2 308	-4 493
A.4.	Příjemné úroky (+)	3 439	2 552
A.5.	Zapracování daň. za běžnou činnost a za doměny za minulé období (-)		0
A.6.	Příjemné a výdaje spojené s minul. úk. př. včetně daň. z příjmů z minul. činn.		0
A.7.	Příjemné dividendy a podíl na zisku (+)	33 371	1 478
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 035	12 902

AKRO REAL a.s.  
Kontaktní osoba: Ing. J. J. J.  
Kontaktní osoba: Ing. J. J. J.  
Kontaktní osoba: Ing. J. J. J.

